

**09h00 - dossier 10908**

**1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur HOCQUET tendant à régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée, transformer et agrandir le logement vers le sous-sol et régulariser les châssis du rez en façade avant, rue Cardinal Lavignerie 3**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande vise à régulariser la construction d'une extension au rez-de-chaussée, transformer et agrandir le logement vers le sous-sol et régulariser les châssis du rez en façade avant ;
3. qu'en situation de droit le bien (R+3 étages) comporte 2 appartements 1 chambre par niveau, soit 8 logements en tout ; que le sous-sol comporte des petites caves privatives et les locaux de l'ex conciergerie ;
4. que la demande concerne l'appartement situé au rez-de-chaussée côté gauche ;
5. que cet appartement comporte en situation de droit une chambre à l'avant, une salle à manger à l'arrière et une cuisine en annexe ;
6. que le logement est à présent transformé en studio ; que le coin à dormir est aménagé dans la pièce avant ; que cette pièce est ouverte sur la salle-à-manger ;
7. qu'à ce niveau, une véranda a été construite entre la cuisine existante et le mur mitoyen ; que cette construction couvre la cour basse ;
8. que cette construction n'a pas nécessité de rehausse de mur mitoyen ;
9. que le châssis est en bois ; que le toit est en polycarbonate ; que ce matériau n'est pas pérenne et ne présente pas les qualités de durabilité suffisantes pour une extension ;
10. que la construction de la véranda a amené la création d'un espace résiduel sous le balcon du premier étage ;
11. que cette solution n'est pas acceptable ;
12. qu'il convient de revoir la couverture de la véranda afin d'offrir une solution architecturale pérenne et garantissant l'intimité de chaque logement ;
13. que l'appartement a également été agrandi vers le sous-sol ;
14. qu'au sous-sol, la cuisine cave a été aménagée en dressing ; que la cour basse et le WC ont été transformés en salle de douche ouverte sur le dressing ;
15. qu'un nouvel escalier menant au dressing a été installé dans la véranda ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
17. qu'il s'agit du dressing ;
18. que dans la note explicative et le formulaire de demande le demandeur fait mention de changer le dressing en chambre ;
19. que sur le plan la pièce est mentionnée comme dressing ;
20. qu'en séance le demandeur a signalé que cette pièce est prévue comme dressing ;
21. qu'il y a eu également des modifications intérieures au rez-de-chaussée ;

**dossier 10908**

22. que la terrasse au niveau du jardin a été agrandi ; qu'il s'agit de bois ajouré sur une dalle ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
24. que la zone de cours et jardins comporte ainsi une surface perméable de moins de 50% de sa surface ; qu'il s'agit d'un petit jardin ;
25. que la parcelle se trouve à proximité de l'angle de 2 rues ;
26. que les châssis ont été modifiés, qu'ils s'inspirent cependant des profils d'origine ;
27. que le plan de la façade à rue manque dans le dossier ;
28. que selon la note explicative le châssis a été remplacé par un châssis en bois peint en blanc avec la même division que les châssis d'origine ;
29. qu'il y a lieu de fournir le plan actuel de la façade à rue reprenant le dessin exact des châssis ;
30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
31. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 5/12/2019 ;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve :**

- 1. de revoir la couverture de la véranda afin d'offrir une solution architecturale pérenne et garantissant l'intimité de chaque logement ;**
- 2. de fournir le plan actuel de la façade avant ;**
- 3. de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**La dérogation au RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable), est acceptée.**

**09h30 - dossier 10842****2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame GUZIK tendant à étendre le logement du rez vers le sous-sol, avenue Nouvelle 11**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à étendre le logement du rez vers le sous-sol ;
4. qu'en situation de droit le bien (R surélevé + 2 étages + toiture à versants) comporte 3 logements et 1 garage ;
5. que la demande concerne le rez-de-chaussée et le sous-sol ;
6. que la demande vise la création d'un duplex comportant :
  - au rez-de-chaussée : salon, cuisine, living, WC, salle de bain et chambre,
  - au sous-sol : garage avec compteurs d'électricité, espace compteurs, 1 chambre, 1 salle de bain, 1 WC et 2 espaces de rangement privés ;
7. que les compteurs sont accessibles pour tous les occupants de l'immeuble via l'escalier d'accès au sous-sol existant qui est conservé ;
8. qu'au sous-sol la pièce à l'arrière, côté droit, est agrandie jusqu'à la profondeur du rez-de-chaussée au même endroit ;
9. qu'un nouvel escalier intérieur relie les 2 niveaux ; qu'il est situé en pièce centrale ;
10. qu'une porte est prévue au sous-sol entre la chambre et les communs ; qu'il convient de supprimer cette porte ;
11. qu'il existe un patio/cour basse au sous-sol ; qu'une partie est prévue en gazon sur pleine terre ;
12. que l'escalier extérieur menant du sous-sol vers le jardin est déplacé le long du mur mitoyen de droite ;
13. qu'au rez-de-chaussée, une passerelle donnant accès au jardin est prévue au-dessus d'une partie du patio/cour anglaise ; qu'elle est en caillebotis ajourés en acier ;
14. qu'une terrasse dallée de +/- 10 m<sup>2</sup> est prévue au niveau du rez-de-chaussée dans le prolongement de la maison ; qu'elle se trouve au-dessus de la pièce arrière du sous-sol ;
15. que le reste de la zone de cours et jardins est perméable ;
16. que la demande ne nécessite pas de rehausse de murs mitoyens ;
17. que quelques modifications (création de porte, de fenêtres, d'une pièce en sous-sol, d'un passage entre les caves) ont été exécutées sans permis ; que ces modifications existent depuis de nombreuses années ;
18. que la porte de garage, comportant anciennement 3 vantaux verticaux, a été remplacée par une porte de garage métallique sectionnelle en aluminium de ton blanc ;
19. que cette porte de garage se trouve en demi sous-sol ;
20. que ce remplacement ne nuit pas à la façade de cet immeuble ;
21. que le sous-sol ne comporte plus de caves pour les appartements des étages ;
22. que l'appartement supérieur dispose selon permis de 2018 d'une buanderie ; qu'il convient de veiller à ce que le logement du premier étage dispose également d'un espace de rangement privé et de revoir le plan du sous-sol en conséquence ;

23. qu'il convient en outre d'envisager la possibilité de créer un local vélos/poussettes de taille suffisante pour les 3 logements ;
24. que la demande améliore le confort et l'habitabilité du logement inférieur ; que celui-ci est conforme aux prescriptions des règlements en vigueur ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/06/2019 ;

**AVIS FAVORABLE, sous réserve :**

- 1. de supprimer la porte donnant accès aux communs depuis la chambre au sous-sol ;**
- 2. de veiller à ce que le logement du premier étage dispose également d'un espace de rangement privatif et de revoir le plan du sous-sol en conséquence ;**
- 3. de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale.**
- 4. envisager la possibilité de créer un local vélos/poussettes de taille suffisante pour les logements**

**09h50 - dossier 10823**

**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ONDER tendant à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements et la construction d'annexes à l'arrière, rue Nothomb 6**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser la division d'une maison unifamiliale en 4 logements et la construction d'annexes à l'arrière ;
4. qu'à l'origine il s'agit d'une maison unifamiliale ;
5. qu'un historique de compteurs Sibelga indique qu'il existait 4 compteurs électrique avant 1993 ; que, cependant, dans les faits, l'immeuble comporte cinq logements ;
6. que l'aménagement de ces logements a nécessité la réalisation de travaux soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ; que la division était donc bien soumise à permis d'urbanisme également ;
7. que la demande prévoit :
  - au rez-de-chaussée + sous-sol : 1 duplex deux chambres ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : 1 studio ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 1 studio ;
  - sous-combles : 1 studio ;
8. qu'au sous-sol, des annexes ont été construites sans permis d'urbanisme ; qu'il reste une petite cour ;
9. qu'une annexe a été construite entre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages sous un wc existant ; que celle-ci et le wc existant sont revêtus de PVC blanc ;
10. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
11. que la profondeur de l'annexe arrière dépasse les 3/4 de la profondeur de terrain ;
12. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
13. que cela concerne les annexes arrières ;
14. que les annexes existent depuis de nombreuses années ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
16. que cela concerne la cour qui est imperméable sur toute sa surface ;
17. qu'il s'agit d'une petite parcelle ; que cette cour est difficilement végétalisable mais la toiture plate devrait l'être dans sa totalité ;
18. que deux lucarnes ont été construites côté rue ; qu'elles existent depuis de nombreuses années ; qu'elles ne déparent pas la façade ;
19. qu'une partie de la seconde chambre (coin lit sur les plans) au sous-sol dispose d'une hauteur de 2.22 m sous plafond ;
20. que les studios des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages n'ont pas d'accès direct à leurs sanitaires ; que ceux-ci sont situés sur le palier ;
21. que cette situation n'est pas acceptable ;

22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (espace de stockage privatif) ; que la demande n'en prévoit pas ;
23. que les compteurs se trouvent dans une petite cave située en-dessous de l'entrée ; qu'ils sont accessible pour tous les occupants de l'immeuble ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit de plusieurs pièces ;
25. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 17 (local commun pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ; que la demande ne prévoit pas de local commun pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ;
26. que côté rue, les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;
27. que les divisions de plusieurs châssis ont été modifiées ; que les châssis du rez et 1<sup>er</sup> étage gauche comportent trois divisions ;
28. que le châssis du 2<sup>ème</sup> étage comporte deux divisions ;
29. que la porte d'entrée en bois d'origine a été remplacée par une porte en aluminium ;
30. que ces modifications datent depuis au moins 2004 ; qu'elles déparent cependant la façade ;
31. qu'il y a lieu d'adapter le grand châssis au 2<sup>ème</sup> étage par rapport aux autres châssis de la façade à rue et de prévoir une porte d'entrée en bois s'inspirant à celle d'origine ;
32. que la porte d'entrée d'origine a été remplacée par un porte d'entrée en aluminium de ton naturel ;
33. que le projet porte le nombre de logements à 4 sur une parcelle de dimensions limitée ;
34. que ces logements ne sont pas qualitatifs ;
35. que le projet n'offre aucun emplacement de stationnement ;
36. le manque d'espaces communs et de caves privatives ;
37. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal;
38. qu'il convient de diminuer le nombre de logements, en se conformant au maximum aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (Titre II) et en offrant des logements de qualité ;
39. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
40. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/09/2019

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.**

**10h10 - dossier 10769****4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. M et M représentée par Monsieur BUI tendant à placer un moteur et une buse de hotte en façade arrière pour le commerce du rez, rue de Pervyse 44**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à placer un moteur et une buse de hotte en façade arrière pour le commerce du rez ;
4. que l'immeuble comporte du logement aux étages et un commerce au rez-de-chaussée ;
5. qu'il s'agit d'un commerce restaurant ;
6. qu'une hotte avec moteur a été placée sans permis d'urbanisme ;
7. qu'un nouveau moteur de hotte est prévu sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
8. qu'une nouvelle buse de hotte est prévue depuis ce moteur vers la façade arrière suivant la façade arrière ; qu'il s'agit d'une buse d'une hauteur de 12,30 m et d'un diamètre de 31.5 cm ;
9. que cette buse suit la cheminée et ne la dépasse pas ;
10. que le caisson et les gaines sont prévues en acier galvanisé ;
11. qu'afin d'éviter la réverbération du soleil sur ces éléments, il convient de prévoir un acier ayant un traitement mat ;
12. qu'il y a lieu de prévoir une isolation (comme mentionnée dans la note explicative) du caisson de moteur afin de ne pas incommoder l'intérieur d'îlot par du bruit ;
13. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
14. que cette lettre émane d'un voisin et porte sur :
  - la nécessité de respecter la réglementation en matière d'acoustique ;
  - le peu d'informations fournies quant au moteur de la hotte qui est actuellement source de nuisances sonores ;
  - la nécessité d'imposer un délai d'exécution ;
  - des questions au sujet de la réglementation en matière d'odeurs et d'inspection AFSCA ;
  - l'absence de mention des horaires d'utilisation de la hotte ;
15. qu'une attention particulière doit être apportée à l'acoustique du dispositif ;
16. qu'il convient de se conformer aux normes en matière de bruit de voisinage ;
17. qu'il s'agit de travaux visant à régulariser une situation infractionnelle ; qu'il convient dès lors de réaliser les travaux dans un délai de six mois de la délivrance du permis ;

dossier 10769

**AVIS FAVORABLE, sous réserve :**

1. d'isoler acoustiquement le caisson du moteur de hotte ;
2. de prévoir un traitement mat de l'acier galvanisé afin d'éviter les reflets ;
3. de se conformer aux normes en matière de bruit de voisinage ;
4. de réaliser les travaux dans un délai de six mois de la délivrance du permis.



**10h30 - dossier 10848 – ART 126**

**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur POURSALOUT tendant à Transformer une habitation utilisée comme bureau et magasin en bureau (rez) et 3 appartements aux étages (1er/2ème/3ème/4ème). Mettre en conformité des techniques spéciales ainsi que modifier la façade arrière, rue Belliard 143**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée), le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale;
2. que le bien se situe dans le périmètre du PPAS du bloc 533 approuvé par arrêté du gouvernement du 14 juin 2007 ;
3. que le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde selon un arrêté du 22 décembre 2005 ; qu'il s'agit d'une maison éclectique construite en 1907 par l'architecte Paul Picquet ;
4. que le bien est en outre situé en zone de protection d'un bien classé : rue Belliard 161, maison du sculpteur Julien Dillens ;
5. que le bien est soumis à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 207 du Cobat : bien classé et de la prescription 237 du Cobat : bâtiment situé en zone de protection d'un bien classé ;
6. que la demande vise à transformer une habitation utilisée comme bureau et magasin en bureau (rez) et 3 appartements aux étages (1er/2ème/3ème/4ème), ainsi que mettre en conformité des techniques spéciales et modifier la façade arrière;
7. qu'en situation de droit, il s'agit d'une maison unifamiliale de gabarit rez + 3 + toiture à la mansarde et un sous-sol,; que le bien comprend un arrière bâtiment en fond de parcelle affecté en remise ;
8. que la demande vise à aménager des bureaux et 3 appartements répartis de la sorte :
  - sous-sol et rez-de-chaussée : bureaux de 96,60 m<sup>2</sup> ;
  - 1er étage : 1 appartement deux chambres
  - 2e étage : 1 appartement une chambre
  - 3e et 4e étages : un duplex deux chambres
9. qu'en situation de droit, le sous-sol comprend une citerne et des caves ; que la demande vise à aménager à ce niveau un espace compteurs, deux bureaux, un espace commun, 3 caves, un local archives, un coin sanitaire et un local rangement ;
10. que cette situation déroge aux prescriptions du PPAS pour les zones de jardin et de construction enterrée, en ce qu'il stipule que le sous-sol doit conserver des caves ;
11. que l'aménagement de bureaux n'est donc pas autorisée à ce niveau ;
12. que le rez-de-chaussée comprend un magasin ; que la demande vise à changer l'affectation de ce niveau en bureau ;
13. que la maille (ETT-05) permet à cet endroit la création de 757 m<sup>2</sup> de bureau en zone mixte ;
14. qu'en situation de fait, la cour entre le bâtiment avant et la remise est couverte ; que la demande vise à placer une verrière sur cette toiture plate couvrant la cour afin de créer un patio entre les bureaux ;
15. que toute la parcelle est donc bâtie ;
16. que l'ascenseur existant est maintenu ; qu'il va du sous-sol au 3e étage ;
17. que le 1er étage comprend un appartement deux chambres ; que la pièce de vie se situe à l'avant ;

**dossier 10848 – ART 126**

18. qu'un couloir est construit le long du mur mitoyen de gauche afin de lier la chambre 2 au reste de l'appartement ;
19. que la chambre 1 est accessible depuis le nouveau couloir ; qu'il s'agit d'une extension par rapport à la situation de droit ;
20. que la chambre 2 se situe en fond de parcelle, au-dessus de la remise existante ;
21. que les deux chambres donnent sur la toiture plate qui comprend la verrière ;
22. que le 2e étage comprend 1 appartement 1 chambre ; que la pièce de vie se situe à l'avant ;
23. que la chambre se situe à l'arrière ; qu'il s'agit d'une extension par rapport à la façade arrière existante ;
24. que le 3e étage comprend le niveau bas du nouveau duplex ; que ce niveau comprend la pièce de vie, un local rangement et un wc privatif ;
25. que ce niveau est moins profond que le 2e étage ; qu'une terrasse est aménagée sur toute la largeur de la toiture plate du retrait ;
26. que l'entrée du duplex se situe sur le palier à l'entresol entre le 2e et le 3e étage ; que la cage d'escalier commune devient privative à partir de ce niveau ;
27. que le 4e étage s'aligne à la profondeur du 3e étage ; qu'il comprend deux chambres, un coin dressing, une salle-de-bain et une salle-de-douche ;
28. qu'un nouvel escalier est construit sur le palier central ; qu'il mène aux combles aménagés ;
29. que le niveau des combles (5e étage) comprend une salle de jeux et un coin buanderie ;
30. que ce niveau est en retrait à l'arrière par rapport à l'étage inférieur ; qu'une seconde terrasse est aménagée sur toute la largeur de ce retrait ;
31. que la façade arrière est rehaussée à ce niveau ; que tout le pan arrière de la toiture à versant est supprimé et remplacé par une toiture plate ;
32. que ces modifications de gabarits aux 4e et 5e étage ne respectent pas les prescriptions du PPAS en vigueur ; que cette situation ne peut dès lors pas être acceptée ;
33. que la façade arrière est modifiée ; qu'elle est en crépi ton clair sur isolant ;
34. que les nouveaux châssis arrière sont en PVC de ton blanc avec double vitrage ;
35. que les balustrades des terrasses sont en acier galvanisé peint en noir ;
36. que la demande vise à également à rénover la façade avant et isoler la toiture de 18cm par l'intérieur ;
37. que la rénovation de la façade avant comprend plusieurs étapes décrites ci-dessous :
  - nettoyage par aérogommage à basse pression au grain 120
  - sondage et décapage des parties non conformes et non adhérentes
  - application d'un corps d'enduit composé de chaux et ciment sur les zones décapées
  - application du simili pierre sur les zones décapées composées de chaux, de ciment et de sable carrière
  - application du simili pierre tamisé en fine couche sur l'ensemble de la façade afin d'uniformiser les réparations
38. que la corniche est rénovée et peinte ;
39. que la porte d'entrée et les châssis existants du rez-de-chaussée sont conservés et rénovés ; que les vitrages sont remplacés et qu'ils sont peints en blanc ;
40. que les châssis des 1er, 2e et 3e étages sont remplacés suivant le dessin d'origine mais avec un double vitrage ; qu'ils sont peints de ton blancs ;
41. que les impostes sont vitrées afin de revenir aux châssis d'origine ;

**dossier 10848 – ART 126**

42. que les profils de châssis sont des profils standards trop épais et larges, les divisions des impostes ne sont pas en accord avec leur situation d'origine, qu'il convient de les revoir ;
43. qu'au 4e étage, les châssis sont également remplacés par des châssis avec double vitrage ; que la ferronnerie est enlevée afin de revenir au dessin de façade d'origine ; que la boiserie autour est rénovée et repeinte en blanc ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) en ce que la parcelle est entièrement bâtie, que la cour d'origine est couverte et en ce qui concerne la construction d'extensions aux étages ;
45. qu'il conviendrait de ne pas augmenter le volume bâti en intérieur d'ilot ; que ces volumes sont en outre en dérogation au PPAS ;
46. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne le titre II, article 17 (local commun pour vélos et voitures d'enfants) ; que le demande ne comprend pas de local vélos; que cette dérogation ne peut pas être acceptée pour un immeuble comprenant 3 logements et du bureau ; qu'il convient notamment de prévoir éventuellement un emplacement vélo par chambre en vue de la nouvelle ordonnance PE rentrée en vigueur le 1er septembre 2019 ;
47. qu'il conviendrait de revoir l'aménagement du rez-de-chaussée afin d'y créer un espace pour les vélos et poussettes ;
48. qu'il convient d'envisager la verdurisation des toitures ; qu'une citerne existante est supprimée ; qu'il convient d'envisager d'en retrouver une ;
49. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2019 au 01/07/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
50. que la demande est soumise à l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites en application de l'article 177 §2 du CoBAT : bien inscrit sur la liste de sauvegarde, en cours d'inscription, classé ou en cours de classement ;
51. que cet avis encourage le demandeur à poursuivre des recherches et études en tenant compte des remarques suivantes :
  - la méthode de nettoyage de la façade avant peut être acceptée ; elle sera pleinement documentée et précédée de tests
  - un inventaire exhaustif et un diagnostic fin de l'état des châssis en façade avant devra déterminer s'il est possible de placer des vitrages plus performants dans les châssis existants
  - l'alternative d'agrandir le chien assis en toiture arrière pourrait être étudiée
  - l'alternative d'une isolation de la toiture par l'extérieur pourrait être étudiée
  - il convient de documenter la situation de droit du bien et d'envisager le rétablissement de la cour arrière
  - il convient de préciser les modalités de remplacement des lattes en impostes par des châssis fixes
  - de manière générale, il convient d'intervenir dans le meilleur respect des éléments à valeur patrimoniale et de fournir les détails d'intervention.
52. qu'il conviendra de fournir des coupes correctes du détail d'isolation de la toiture ; qu'il faudra effectuer des essais pour le nettoyage de la façade et la réfection de l'enduit ;
53. qu'il conviendra de fournir un reportage photographique intérieur ; qu'il faut également veiller au maintien et à la rénovation des éléments de valeur patrimonial intérieur ;
54. qu'il semble qu'une grande partie des travaux soient déjà exécutés ;
55. que seule une demande respectueuse du bâtiment, du contexte environnant et des règlements en vigueur pourrait être acceptée ;

56. **qu'en date du 03/09/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;**
57. qu'en date du 28/10/2019 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat ;
58. que la demande modifiée vise à aménager des bureaux et 3 appartements répartis de la sorte :
  - sous-sol partie avant : caves pour les appartements, espace poubelle, local compteurs, local machinerie pour l'ascenseur ;
  - sous-sol partie arrière : caves pour l'espace bureau, citerne d'eau de pluie ;
  - rez-de-chaussée : local vélos/poussettes, hall, deux bureaux à l'arrière et un patio
  - 1er étage : 1 appartement une chambre avec un bureau indépendant à l'arrière
  - 2e étage : 1 appartement une chambre
  - 3<sup>e</sup>, 4<sup>e</sup> étages et combles : un triplex deux chambres
59. que les imprécisions dans les documents graphiques ont été clarifiées permettant une meilleure compréhension de la demande ;
60. que l'aménagement du sous-sol a été revu ; qu'il comprend des caves privatives pour les logements ;
61. qu'une nouvelle citerne d'eau de pluie au sous-sol sert à alimenter les sanitaires ;
62. que le rez-de-chaussée avant est modifié et comprend un local vélo/poussettes de 16m<sup>2</sup> ; qu'une mention espace vélo reste dans le couloir ; qu'elle n'a plus de raison d'être ; qu'en séance l'architecte la confirmé ;
63. que l'arrière du rez-de-chaussée est inchangé par rapport à la demande précédente ;
64. que l'aménagement du 1er étage arrière est revu ; que la chambre principale située dans le bâtiment principal est conservée ;
65. qu'un bureau de 13.1m<sup>2</sup> et un espace rangement de 3.6m<sup>2</sup> sont aménagés dans l'arrière bâtiment ; que ces pièces sont liées au logement du 1er étage et ne peuvent constituer une unité indépendante ;
66. qu'ils sont accessibles via la toiture plate ;
67. que l'aménagement de la toiture plate avec la verrière est inchangé hormis le couloir intérieur liant le bâtiment avant à l'arrière qui est supprimé ;
68. que la toiture est végétalisée sauf un passage le long du mitoyen de gauche permettant d'accéder au bureau ;
69. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
70. que la demande déroge aux prescriptions du PPAS, article 4.1 (implantation) et article 4.2 (gabarits) ;
71. que cela concerne les volumes arrières ;
72. que cependant ces volumes existent depuis de nombreuses années ; qu'ils ne nuisent pas aux parcelles voisines ;
73. que les dérogations sont acceptables ;
74. que les étages supérieurs sont inchangés ;
75. que les modifications apportées à l'immeuble n'ont nécessité aucune rehausse mitoyenne ;
76. que les châssis existants en façade avant seront restaurés ;
77. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
78. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale,

**dossier 10848 – ART 126**

**AVIS FAVORABLE sous réserve de se conformer aux directives du Service d'Incendie et d'Aide Médicale de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**10h50 - dossier 10918**

**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GUNDUZ tendant à changer l'affectation d'un commerce de détail vers un café-salon de thé (consommation sur place) et ventes de produits, rue de Tervaele 55**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
3. que la demande vise à changer l'affectation d'un commerce de détail vers un café-salon de thé (consommation sur place) et ventes de produits ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte du logement aux étages et un commerce de détail (fromagerie) au rez-de-chaussée ; qu'en séance il est précisé que les étages ne comportent qu'un seul logement ; qu'il est lié au commerce ;
5. que le sous-sol comporte des caves ;
6. que la demande vise à y aménager un salon de thé et café-épicerie ;
7. qu'il s'agit du rez-de-chaussée et du sous-sol ;
8. qu'au rez-de-chaussée il est prévu : épicerie, salle de consommation et sanitaires ;
9. qu'au sous-sol il est prévu : 2 caves, réserve, cuisine et espace atelier + salle de consommation ;
10. que l'horaire d'ouverture du commerce est prévu entre 7h30 et 20h00 ;
11. qu'il est cependant indiqué que des soirées se feront sur réservation ; que des ateliers thématiques sont prévus (cuisine, couture, réalisation de cosmétiques créations artistiques, ...) ;
12. que ceux-ci ne sont pas détaillés ; que l'organisation de ce type d'évènement en soirée peut être source de nuisances pour le voisinage ; qu'il convient de préciser ces éléments ;
13. qu'en outre, le sous-sol n'est pas isolé acoustiquement ;
14. qu'il est prévu de faire des livraisons avec des vélos ; qu'aucun parking vélo n'est aménagé ;
15. que le projet prévoit l'installation d'une simple hotte (pas de fritures ni de cuisson de viande et poisson) ;
16. que la demande ne précise rien en ce qui concerne la livraison des denrées mises en vente et le traitement des déchets ;
17. que le projet prévoit la démolition de cheminées ; que ces démolitions imposent la reprise des cheminées aux étages supérieurs ; qu'il s'agit de résolution de problèmes de stabilité ; qu'un architecte est donc requis ;
18. que la démolition des cheminées n'est pas autorisable dans la présente demande ;
19. que le projet prévoit au rez-de-chaussée et au sous-sol la démolition d'un mur ; qu'au rez de chaussée ce mur ne paraît pas porteur ;
20. qu'en ce qui concerne le mur du sous-sol, il convient de fournir une attestation de son caractère non porteur émanant d'un ingénieur en stabilité ou d'un architecte pour pouvoir le démolir ;

**dossier 10918**

21. que le jardin, situé au niveau du sous-sol, est accessible pour l'occupant du rez-de-chaussée et du sous-sol ;
22. qu'afin de ne pas nuire à la tranquillité de l'intérieur d'îlot, il y a lieu de ne pas utiliser le jardin et la terrasse pour le commerce ;
23. que la demande ne prévoit pas de modification de la vitrine ;
24. qu'une éventuelle enseigne devra être placée conformément aux prescriptions du RRU ;
25. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
26. qu'il convient d'obtenir avant ouverture l'accord du service des enquêtes administratives ;
27. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 4/12/2019 ;
28. que la demande comporte des imprécisions ;
29. qu'il convient de fournir des compléments au sujet :
  - des livraisons et de la gestion des déchets
  - des parkings vélos pour les livraisons prévues ;
  - des événements organisés en soirée (horaires, types d'évènement, etc)
  - du caractère porteur du mur du sous-sol (fournir une attestation d'architecte ou d'ingénieure si le mur n'est pas porteur)

**REPORT**

11h20 - dossier 10894

**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme MEYRING-WERNER tendant à rénover et étendre une maison unifamiliale sur la droite de l'immeuble existant, avenue Nestor Plissart 30**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
2. que la demande vise à rénover et étendre une maison unifamiliale sur la droite de l'immeuble existant ;
3. qu'il s'agit d'une maison d'angle de gabarit rez+ 3+ toiture plate comprenant actuellement:
  - au rez-de-chaussée : un hall d'entrée, un garage, une kitchenette, un bureau avec sanitaire et cellier, un local technique
  - au 1<sup>er</sup> étage : un séjour, une salle-à-manger, une cuisine et un WC privatif à l'entresol ;
  - au 2<sup>e</sup> étage : 3 chambres, une salle-de-bain, une salle-de-douche et un WC séparé
  - au 3<sup>e</sup> étage : une chambre, une véranda, un WC séparé et une salle-de-douche ;
4. que le 3<sup>e</sup> étage est en retrait par rapport aux étages inférieurs ;
5. qu'une terrasse de 27.3m<sup>2</sup> est aménagée sur une partie de la toiture plate ; qu'elle est accessible depuis le palier et depuis la véranda ; que le reste de la toiture plate non aménagé en terrasse est couvert d'un roofing ;
6. que la maison est de style « Streamline Moderne » ; qu'il s'agit d'une branche tardive de l'Art Déco comprenant des formes lisses ;
7. que le bien est repris à l'inventaire comme ensemble avec le bien amincissant avenue Edouard Lacomblé 22, construit en 1931 par l'architecte Jean Delvigne ;
8. que la maison comprend une surface incurvée à l'angle de la rue ; que le garage se situe dans cette partie ;
9. que la parcelle mitoyenne n'est actuellement pas bâtie ; que cette parcelle se situe sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre ;
10. que la partie de droite de la maison existante se situe déjà sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre ;
11. que l'entrée se trouve dans la partie de gauche sur le territoire de la commune d'Etterbeek, que c'est toujours le cas dans la situation projetée ;
12. que la demande vise à rénover la partie existante et à construire une extension de 166m<sup>2</sup> sur la parcelle mitoyenne ;
13. que l'extension est construite sur l'entièreté de la parcelle (hors zone de recul) ;
14. qu'elle est à l'alignement côté rue par rapport au n° 76 et en retrait de 1m par rapport à la maison existante
15. qu'à l'arrière, elle est construite sur l'axe mitoyen arrière ;
16. que l'entièreté de la maison est réorganisée et aménagée comme suit :
  - au rez-de-chaussée existant: un bureau à la place du garage, un vestiaire à la place de la kitchenette et une buanderie à la place du cellier / sanitaire
  - nouvelle extension : une salle polyvalente de 20.2m<sup>2</sup>, un garage 2 places, une cave et un nouvel escalier menant à la cuisine du 1<sup>er</sup> étage
  - au 1<sup>er</sup> étage existant : séjour, salle-à-manger et une pièce de réception à la place de l'ancienne cuisine
  - nouvelle extension : une cuisine et une terrasse / toiture verte
  - au 2<sup>e</sup> étage existant: modification de la salle de bain et accès vers la nouvelle partie
  - nouvelle extension : une salle de jeu en mezzanine sur la cuisine ;
  - au 3<sup>e</sup> étage existant : une salle-de-bain et accès à la nouvelle partie



- nouvelle extension : une chambre et dressing
- 17. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, seule la moitié arrière de la nouvelle partie est construite;
- 18. que ce dégagement permet de créer un patio extérieur entre la façade à l'alignement et la partie bâtie ;
- 19. que ce patio de 40m<sup>2</sup> comprend une partie terrasse en pierre bleue et une partie toiture verte extensive ;
- 20. qu'un arbre à moyenne tige est planté dans un bac au milieu de la toiture verte ;
- 21. qu'il est orienté au Sud et se trouve à l'abri des vents dominants ;
- 22. que la terrasse est accessible depuis une double porte fenêtre coulissante donnant dans la salle-à-manger et par une porte fenêtre donnant dans la nouvelle cuisine ;
- 23. qu'une grande baie vitrée est construite sur la double hauteur donnant sur la cuisine et la salle de jeu ;
- 24. que la véranda existante au 3<sup>e</sup> étage est démontée ; que la terrasse se prolonge sur cette partie ;
- 25. que la nouvelle partie au 3<sup>e</sup> étage est alignée au volume existant qui est en retrait ;
- 26. que le déplacement du garage permet d'unifier toute la surface du jardin ; que ce réaménagement est qualitatif et offre une surface extérieure en pleine terre sur toute la zone de recul, excepté les accès à la porte d'entrée et au nouveau garage qui sont dallés ;
- 27. qu'il est précisé en séance que le muret en zone de recul serait récupéré ou prolongé à l'identique ;
- 28. que la façade à rue existante est rénovée ; qu'elle est en crépis sur maçonnerie de teinte blanche ;
- 29. que les châssis existants sont remplacés par des châssis au dessin identique mais plus performant, en aluminium thermolaqué de teinte blanche ; qu'il convient de veiller au respect du dessin des châssis d'origine ;
- 30. que le bandeau horizontal au-dessus du rez-de-chaussée en béton architectonique est peint en blanc ;
- 31. que les baies du rez-de-chaussée sont pourvues de ferronneries similaires à celles des années 30, horizontales et de teinte anthracite ;
- 32. que les garde-corps du 1<sup>er</sup> étage sont en ferronnerie identique à celle du rez ; qu'ils seront similaires aux existants, tel que précisé en séance ; qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;
- 33. que la porte de garage d'origine est remplacée par une baie avec allège s'alignant aux baies existantes ;
- 34. que le couvre-mur de l'acrotère est en pierre bleue peint en blanc ;
- 35. que le 3<sup>e</sup> étage est en crépis sur isolant de teinte blanche avec les cadres des châssis en aluminium de teinte gris anthracite ;
- 36. qu'il s'agit d'une rénovation qualitative respectant le style et l'architecture d'origine ;
- 37. que la nouvelle extension se situe sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre ; que toutefois la maison doit être analysée dans son ensemble ;
- 38. que la façade à l'alignement est en crépis sur isolant de teinte blanche ;
- 39. que la baie du rez-de-chaussée est identique à celles de la partie existante, châssis en aluminium thermolaqué de teinte blanche avec des ferronneries de teinte anthracite ;
- 40. que la nouvelle porte de garage est une porte sectionnelle en aluminium de teinte anthracite ;
- 41. qu'aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, les contours de baies sont en aluminium de teinte anthracite ;

42. qu'il n'y a pas de vitrages vu que les baies donnent dans le patio ;
43. que le 3<sup>e</sup> étage est construit dans l'alignement de la partie existante en retrait ;
44. que les façades arrières, existante et nouvelle, sont en crépis sur isolant de teinte blanche ;
45. que l'isolation est posée à partir du 1<sup>er</sup> étage afin de respecter la limite de propriété et de ne pas empiéter sur la parcelle voisine ;
46. que les châssis sont en aluminium de teinte anthracite, qu'il en est de même pour les cadres des nouveaux châssis ;
47. que les vitraux existants de la baie verticale sont préservés et restaurés ; qu'un second châssis mince est placé à l'intérieur afin de conserver son caractère ;
48. que la nouvelle façade à l'alignement, bien que s'inspirant de l'immeuble d'angle, ne le met pas en valeur ; qu'il conviendrait de proposer un élément se limitant au 1<sup>er</sup> étage ;
49. qu'il pourrait convenir de s'inspirer du langage architectural de l'immeuble d'angle, en maintenant un style contemporain, par exemple, en prolongeant le garde-corps ;
50. que la nouvelle façade arrière est peu ouverte afin de limiter les vues dans l'angle de l'ilot ;
51. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ; qu'il s'agit de la construction sur l'entièreté de la partie constructible de la parcelle ;
52. que cette dérogation est acceptable vu l'aménagement de la zone de recul en jardin ;
53. que le réaménagement global permet d'offrir des pièces plus spacieuses et lumineuses ; que la cuisine fait partie des pièces de vie ;
54. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve :**

1. de récupérer le muret et la ferronnerie existants en zone de de recul ou de les prolonger à l'identique ;
2. de veiller au respect du dessin des châssis d'origine ;
3. de revoir le dessin en ce qui concerne les ferronneries au 1<sup>er</sup> étage ;
4. de proposer une extension se limitant au 1<sup>er</sup> étage à l'alignement ;
5. de s'inspirer du langage architectural de l'immeuble d'angle en maintenant un style contemporain, par exemple en prolongeant le garde-corps.

La dérogation au RRU, Titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), est acceptée.

**ABSTENTION IBGE (INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT  
ABSTENTION BUP – Division Urbanisme**

## 11h40 - dossier 10921

**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. BE MORE représentée par Monsieur TURKEL tendant à modifier l'utilisation d'une partie d'un commerce existant en augmentant la consommation sur place, place Jourdan 26**

Considérant :

1. que la demande est située au 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 ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la demande vise à modifier l'utilisation d'une partie d'un commerce existant en augmentant la consommation sur place ;
5. qu'il s'agit en situation de droit d'un bâtiment comprenant un commerce au rez-de-chaussée + entresol en mezzanine et des logements aux étages ;
6. que le commerce actuel comprend une zone de consommation sur place accessoire de 10 places au rez-de-chaussée arrière ;
7. que la demande vise à agrandir la part de consommation sur place en plaçant des tables à l'avant de la mezzanine ; que 14 tables et 28 chaises sont aménagées dans cette zone (selon les plans) ; qu'un comptoir de service est également aménagé à ce niveau ;
8. que la partie de la mezzanine aménagée en zone de consommation mesure 31.5m<sup>2</sup> ;
9. que la partie avant du rez-de-chaussée comprend un nouveau bar à jus / glaces en façade à rue ;
10. que le reste du commerce est inchangé ;
11. que cet aménagement scinde la partie commerce de la partie consommation qui occupe une grande partie de l'étage ;
12. que cette proposition passant de 10 à 38 places intérieures de consommation sur place modifie de façon importante l'utilisation du commerce ;
13. que le commerce dispose en outre d'une vaste terrasse donnant sur la place Jourdan ;
14. que l'augmentation significative du nombre de places assises peut être une source importante de nuisances sonores pour les riverains de la place Jourdan ;
15. que les étages de la place Jourdan sont occupés par des logements dont certaines chambres dorment du côté de la place ;
16. que l'extension des activités de type Horeca avec consommation sur place ne peut se faire en accord avec le bon aménagement des lieux ; qu'il convient de maintenir un équilibre entre les différentes fonctions ;
17. que les plans ne renseignent pas de sanitaires accessibles au public ; qu'il conviendrait de le préciser ;
18. que les heures d'ouverture du commerce ne sont pas modifiées ;
19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

**dossier 10921**

**AVIS DEFAVORABLE**

**14u00 - dossier 10821 – ART 126****9. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door New Valvier SPRL strekkende tot het renoveren en het wijzigen van de bestemming van een bestaand achtergebouw en het gelijkvloers van het gebouw aan de straat, Pervysestraat 98**

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 en langs een structurerende ruimte;
2. dat het goed gelegen is in het GBP in het typisch woongebied;
3. dat, in toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten), de aanvraag onderworpen dient te worden aan de speciale regelen van openbaarmaking;
4. dat de aanvraag strekt tot het renoveren en het wijzigen van de bestemming van een bestaand achtergebouw en het gelijkvloers van het gebouw aan de straat;
5. dat de bestemming van het achtergebouw productieactiviteit is;
6. dat momenteel het hoofdgebouw gelegen aan de straat als volgt is opgedeeld:
  - gelijkvloers: 2 autostaanplaatsen, 1 studio en een plaats van de productieactiviteit gelegen achter de autostaanplaatsen
  - 1ste verdieping: 1 appartement met 2 slaapkamers,
  - 2de verdieping: 2 appartementen met 1 slaapkamer,
  - 3de verdieping: 2 appartementen met 1 slaapkamer;
7. dat het achtergebouw een verdieping lager gelegen is dan de straat; dat het achtergebouw uitgaat op de tuin die eveneens een verdieping lager gelegen is dan de straat;
8. dat de aanvraag het achtergebouw en het gelijkvloers van het hoofdgebouw;
9. dat momenteel de toegang tot het achtergebouw gebeurt via de garagepoort en de hoofdingang van het hoofdgebouw;
10. dat de toegang tot de studio op het gelijkvloers gebeurt via de hoofdingang van het hoofdgebouw;
11. dat de studio op het gelijkvloers gerenoveerd wordt;
12. dat het ontwerp het volgende voorstelt voor het achtergebouw:
  - tuinverdieping: 1 appartement met 1 slaapkamer,
  - deel gelijkvloers: de plaats achter de garage met een deel van het gelijkvloers als productieactiviteit (fotostudio),
  - deel gelijkvloers en 1ste verdieping (dakverdieping): 1 duplexappartement met 2 slaapkamers;
13. dat de plaats achter de traphal van het hoofdgebouw ingericht wordt als gemeenschappelijke hal; dat er een fietsensysteem is geïnstalleerd voor 4 fietsen;
14. dat de toegang tot de productieactiviteit gebeurt via deze nieuwe gemeenschappelijke hal;
15. dat het dossier de toegang tot de 2 nieuwe appartementen niet vermeldt; dat de toegang vanaf de openbare weg tot deze appartementen in het achtergebouw op plan duidelijk aangeduid moet worden;
16. dat de aanvrager in zitting van 17/09/2019 vermeld heeft dat de toegang tot de 2 nieuwe woningen via de nieuwe gemeenschappelijke hal gebeurt;

**dossier 10821 – ART 126**

17. dat het terras gelegen achter de studio en de nieuwe gemeenschappelijke hal opgesplitst gaat worden, een deel als terras voor de studio en een deel als toegang tot de bestaande trap naar de tuin;
18. dat de toegang tot de 2 nieuwe appartementen gebeurt via deze trap die toegankelijk is via de nieuwe gemeenschappelijke hal;
19. dat deze toegang tot de trap naar de tuin langs een raam van de productieactiviteit gebeurt;
20. dat de tuin gelegen op het niveau van de kelders ingericht wordt als gemeenschappelijke binnentuin voor de 2 appartementen in het achtergebouw; dat een deel van de tuin verhard wordt met 18 m<sup>2</sup> betondallen als terras voor het eenkamerappartement en 4 m<sup>2</sup> betondallen voor de inkom van de 2 appartementen;
21. dat iedereen via de gemeenschappelijke binnentuin kan kijken in het eenkamerappartement;
22. dat er een gebrek aan privacy is voor het appartement gelegen op de tuinverdieping;
23. dat de vloer van het achtergebouw verlaagd wordt met 0,34 m om voldoende hoogte onder het plafond te creëren; dat het niveau van de tuin niet verlaagd wordt;
24. dat de openingen in gevel van het achtergebouw gewijzigd worden; dat de nieuwe vensterramen voorzien zijn in aluminium in de kleur donkerbruin;
25. dat er 2 nieuwe dakkapellen in het dak van het achtergebouw voorzien zijn;
26. dat een deel van het plat dak van het achtergebouw ingericht wordt als terras van 14 m<sup>2</sup>; dat dit terras afgeboord wordt met een borstwering in staal;
27. dat een strook van +/- 2 m vanaf de perceelgrens voorzien wordt met beplanting;
28. dat er een minimale afstand van 2,19 m voorzien wordt tussen de achtergevel van de badkamers van het hoofdgebouw en het terras, wat een afstand is van +/- 4,50 m tussen het terras en de achtergevel van het hoofdgebouw;
29. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 4 (diepte);
30. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 6 (het dak);
31. dat deze afwijkingen het terras betreffen op het niveau van de 1ste verdieping;
32. de geringe afstand van het terras tot het hoofdgebouw;
33. de geringe afstand van het terras tot de gebouw gelegen in de Le Marinellaan;
34. dat dit terras de appartementen van het hoofdgebouw en de naastliggende percelen gelegen in de Le Marinellaan schaden;
35. dat dit plat dak niet mag ingericht worden als terras;
36. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting);
37. dat het de slaapkamer van het eenkamerappartement betreft; dat het een grote slaapkamer van 28 m<sup>2</sup> is;
38. dat de straatgevel van het hoofdgebouw niet gewijzigd wordt;
39. dat het achtergebouw vergroot moet worden met 2 dakkapellen om er 3 entiteiten in onder te brengen (1 bestaande fotostudio en 2 nieuwe appartementen);
40. dat de toegang tot de 2 nieuwe appartementen niet aangenaam is;
41. dat de densiteit verhoogd wordt in het binnenterrein van het huizenblok;
42. dat de aanvraag de rust in het binnenterrein van het huizenblok verstoort;

**dossier 10821 – ART 126**

43. dat er geen bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden;
44. dat het achterste deel van het achtergebouw zich beter leent tot de inrichting van een eengezinswoning;
45. dat de fotostudio in het voorste gedeelte van het achtergebouw kan ondergebracht worden;
46. dat enkel een project dat de privacy en de kwaliteit van de nieuwe en de bestaande woningen garandeert aanvaard kan worden;
47. dat het openbaar onderzoek van 26/08/2019 tot 09/09/2019 aanleiding gegeven heeft tot 2 bezwaarschriften en/of opmerkingen;
48. dat deze brieven gaan over: het niet op de hoogte brengen van de mede-eigenaars, de problematiek van het terras op het dak dat zich bevindt voor een bestaand appartement (problemen van zichten, het verminderen van de verlichting en zonlicht, hinder door het gebruik van het terras, verlies van intimiteit, veiligheid, goede ruimtelijke ordening), verhoging van de dichtheid dat parkeerproblemen met zich meebrengt, inrichting van de interne circulatie, de toegang tot het gebouw, ...
49. dat de bekendmaking aan de (mede-) eigenaar(s) van een goed van de intentie om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen aangetekend aan de syndicus van het gebouw werd opgestuurd;
50. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
51. dat dit advies, onder andere, bepaalt dat:
  - de garage (2 staanplaatsen) dient gescheiden van het atelier-bureau met wanden met een brandwerendheid EI60, openingen in deze wand zijn voorzien van zelfsluitende brandwerende deuren EI130;
  - in de gemeenschappelijke inkomhal en bijhorende trappenhuis in de voorbouw hebben de muren een brandwerendheid EI60 of zijn opgetrokken uit metselwerk/beton; alle deuren in de gemeenschappelijke inkomhal en trappenhuis (alle appartementen en studio) zijn brandwerende deuren EI130;
52. dat de Overlegcommissie in zitting van 17/09/2019 een ongunstig advies heeft uitgebracht op de aanvraag zoals voorgesteld;
53. dat op 05/12/2019 gewijzigde plannen werden ingediend;
54. dat in het gewijzigde ontwerp het bestaande achtergebouw opgesplitst wordt in 2 entiteiten:
  - een eengezinswoning,
  - een productieactiviteit (bestaande fotostudio);
55. dat het achterste deel van het bestaande achtergebouw ingericht wordt als eengezinswoning;
56. dat de eerder voorziene 2 dakkapellen vervangen worden door dakramen;
57. dat het terras eerder voorzien op een deel van het plat dak van het achtergebouw, niet meer zal ingericht worden;
58. dat een plantenbak met beplantingen voorzien wordt ter hoogte van de venster op het plat dak van het achtergebouw; dat dit plat dak ontoegankelijk is;
59. dat de eengezinswoning een private tuin heeft van 105 m<sup>2</sup>;
60. dat het voorste deel van het bestaande achtergebouw als productieruimte voorzien blijft;
61. dat een nieuwe trap voorzien wordt tussen tuin- en gelijkvloerniveau;
62. dat de productieruimte een private tuin heeft van 55 m<sup>2</sup>;

**dossier 10821 – ART 126**

63. dat er een gemeenschappelijke tuin van 21 m<sup>2</sup> blijft ;
64. dat de private tuinen afgesloten worden met draadafsluiting met hедера;
65. dat de vensterramen op het tuinniveau van de eengezinswoning doorgetrokken worden tot de vloer om een betere aansluiting te hebben met de tuin;
66. dat het grote vensterraam van de productieactiviteit op het tuinniveau verkleind wordt;
67. dat de toegang tot het achtergebouw voor 1 woning voorzien wordt en voor de productieactiviteit ;
68. dat de productieruimte op 2 plaatsen een inkom heeft : 1 op de gelijkvloerse verdieping en 1 op het tuinniveau ;
69. dat er een groter ophangstelsel voor fietsen voorzien wordt (8 fietsen) in de gemeenschappelijke hal;
70. dat dit nieuwe voorstel aanvaardbaar is;

**GUNSTIG ADVIES, ONDER VOORBEHOUD zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.**



**14h20 - dossier 10910****10. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.A. BUSINESS représentée par Monsieur ZELLAT tendant à changer l'utilisation d'un commerce de salon de coiffure à tea-room, avec consommation sur place, et modifier la vitrine, rue des Tongres 58**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et en liseré de noyau commercial ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
5. que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce de salon de coiffure à tea-room, avec consommation sur place, et modifier la vitrine ;
6. qu'en situation de droit l'immeuble comporte du commerce au sous-sol, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et 1 logement aux étages supérieurs ;
7. que le 1<sup>er</sup> étage est, en situation de droit, lié au commerce voisin de droite (60) ; que ce n'est plus le cas depuis plusieurs années ;
8. que la demande vise à réaménager le sous-sol, le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage pour le commerce ;
9. que la demande vise à y installer un tea-room ;
10. que les espaces au sous-sol et 1<sup>er</sup> étage sont prévus comme espaces accessoires au commerce : locaux pour le personnel, bureau et stockage :
  - sous-sol : 2 caves pour le commerce et 1 ancien four désaffecté,
  - rez-de-chaussée : tea-room,
  - 1<sup>er</sup> étage : bureau, local repos et vestiaire et stock pour le commerce ;
11. que la cage d'escalier dessert tous les étages ; que l'accès du public est limité au rez ;
12. qu'il n'est pas prévu d'ouverture du tea-room en soirée;
13. que les nuisances pour les riverains sont donc limitées;
14. que la parcelle est entièrement bâtie ; que le tea-room ne dispose pas d'espace extérieur ;
15. que la demande vise également la transformation de la vitrine ; qu'un accès distinct au logement des étages est prévu ;
16. que la partie gauche du grand châssis de gauche est transformée en porte d'entrée séparée ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique) ;
18. que l'article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique) de ce règlement stipule, entre autre, que les matériaux utilisés pour le revêtement principal des façades visibles de la voie publique doivent, par leur nature et leur couleur, être en harmonie avec les constructions traditionnelles présentes dans le quartier, cette harmonie est appréciée par l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis à partir des plans de la demande de permis et sur base des critères suivants : les matériaux choisis doivent être

identiques pour l'ensemble de la façade et le soubassement doit être recouvert de pierre bleue sur une hauteur minimum de 60 centimètres ;

19. que la façade commerciale est en panneau Dibon laqué blanc-ivoire ; que ces panneaux sont conservés ; que le soubassement, en pierre bleue, est uniquement présent en-dessous de l'ouverture de façade ;
20. qu'en situation de droit (permis de 1989) les montants sont en bois vernis ;
21. que la vitrine est actuellement en aluminium gris brillant ; que la nouvelle vitrine est en inox chromé ;
22. que la porte d'entrée du logement est en vitrage opalin ;
23. que la porte d'entrée du commerce n'est pas déplacée ;
24. que la façade commerciale et la vitrine ne nuisent pas à l'esthétique de l'immeuble ;
25. que la demande ne prévoit pas l'installation d'une hotte d'extraction ou d'autre équipement technique ;
26. que ce tea-room participera au fonctionnement du noyau commercial ;
27. que la coupole présente en toiture ne participe pas à la ventilation de l'ensemble ;
28. qu'il convient de prévoir une ventilation permettant de supprimer toutes nuisances acoustiques par rapport au voisinage ; que le placement d'équipements techniques extérieurs est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
29. qu'il y a lieu d'obtenir, avant toute pose éventuelle d'enseignes non conforme au règlement régional d'urbanisme, un permis d'urbanisme pour celles-ci ;
30. qu'il convient de supprimer les enseignes relatives à une précédente activité ;
31. qu'il convient d'obtenir avant ouverture l'accord du service des enquêtes administratives ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/12/2019 au 23/12/2019 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 janvier 2020;
34. qu'il convient de s'y conformer ;

**AVIS FAVORABLE sous réserve**

1. **d'envisager la faisabilité de créer un sanitaire accessible au PMR ;**
2. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**La dérogation au RZAC, article 15 (matériaux de revêtement principal des façades visibles de la voie publique) est acceptée.**