

09u00 - dossier 10934

1. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mevrouw PATTYN strekkende tot het regulariseren van het opdelen van een eengezinswoning in vier appartementen en van het samenvoegen van twee gebouwen, de Theuxstraat 22-24.

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het gemengde gebied;
2. 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;
3. dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van het opdelen van een eengezinswoning in vier appartementen en van het samenvoegen van twee gebouwen;
4. dat het gebouw nr. 22 de Theuxstraat(links); wettelijk een eengezinswoning is;
5. dat het gebouw nr. 24 de Theuxstraat (rechts) 4 woningen bevat; dat er een achtergebouw bestaat (vroegere schuur);
6. dat het gebouw nr. 22 opgetrokken is in neoclassicistische stijl;
7. dat het gebouw nr. 22 sinds een groot aantal jaren 4 woningen bevat; dat deze verdeling stabiliteitswerken benodoozaakt, dat een vergunning hiervoor dus noodzakelijk was;
8. dat de 2 gebouwen verbonden werden; dat er 1 gemeenschappelijk trappenhof is voor de 2 gebouwen;
9. dat de huidige situatie van het gebouw nr. 22 de volgende is (4 studio's):
 - kelderverdieping: kelders,
 - gelijkvloers: 1 studio met trap naar de kelderverdieping,
 - 1^{ste} verdieping: 1 studio,
 - 2^{de} verdieping: 1 studio,
 - zolderverdieping: 1 studio met slaapkamer onder de nok,
10. dat de huidige situatie van het gebouw nr. 24 de volgende is (4 studio's):
 - kelderverdieping: kelders,
 - gelijkvloers: 1 studio,
 - gelijkvloers achtergebouw: berging,
 - 1^{ste} verdieping: 1 studio,
 - 1^{ste} verdieping achtergebouw: een atelier (verbonden aan de studio in het hoofdgebouw),
 - 2^{de} verdieping: 1 studio,
 - 3^{de} verdieping: 1 studio,
11. dat de gemeenschappelijke trappenhof zich in gebouw nr. 24 bevindt,
12. dat op elke verdieping, behalve het gelijkvloers, een opening gemaakt is in de gemene muur tussen de 2 gebouwen;
13. dat de aanvraag de kelderverdieping van de gebouwen opdeelt: 3 privaatieve kelders voor 2 studio's (n°1 en 2 van gebouw nr. 22), 1 gemeenschappelijke kelder, 5 kelders voor 3 studio's (n°3 van gebouw nr. 22 en n°2 en 3 van gebouw nr. 24) en een gemeenschappelijke kelder die gebruikt wordt als fietsenstalling,
14. dat er eveneens een plaats voorzien is voor 2 fietsen in de gemeenschappelijke inkomhall;
15. dat de tellers zich bevinden in de gemeenschappelijke kelder; dat deze steeds toegankelijk zijn voor de gebruikers van de gebouwen;
16. dat het deel tegen de achtergevel van het terras gelegen op het gelijkvloers van gebouw nr. 22 overdekt is met een luifel in glas in een stalen frame;
17. dat de rest van het perceel ingericht is als terras en als tuin (gazon);

dossier 10934

18. dat de koer van het gelijkvloers van gebouw nr. 24 niet overdekt is; dat het bestaande niet-vergunde luifel wordt afgebroken;
19. dat er een scheidingsmuur gebouwd wordt tussen de 2 percelen op het tuinniveau;
20. dat het gelijkvloers van het achtergebouw ingericht wordt als berging of fietslokaal voor de appartement op het gelijkvloers;
21. dat de verdieping van het achtergebouw ingericht wordt als atelier voor de studio op de 1^{ste} verdieping van gebouw nr. 24;
22. dat een deel van het plat dak achter de studio op de 1^{ste} verdieping ingericht wordt als terras met toegang tot de verdieping van het achtergebouw;
23. dat een tuinscherm voorzien wordt van 1,90 m hoogte langs de gemene muur rechts;
24. dat een deel van dit plat dak voorzien wordt als groendak; dat dit groendak niet toegankelijk is;
25. dat de toegang tot de verdieping van het achtergebouw conform is aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zichten;
26. dat het naastliggend perceel rechts langs de gemene muur bebouwd is;
27. dat het aangewezen is het tuinscherm te vervangen door een verhoging van de gemene muur volgens de regels van de kunst;
28. dat een dakkapel over de ganse breedte van het dak van gebouw nr. 22 voorzien wordt om de zolderverdieping te vergroten;
29. dat het deel onder de nok van gebouw nr. 22 ingericht wordt als berging;
30. dat de gevel van de gebouw in crepi zijn (kleur petroleum blauw) met vensterramen in PVC (kleur wit);
31. dat de deur van gebouw nr. 24 een geverniste houten deur is;
32. dat de deur van huis nr. 22 terug in gebruik wordt genomen als toegang tot de studio op het gelijkvloers; dat het een houten deur is geschilderd in antraciet;
33. dat de dakkapel voorzien is in Rockpanel (kleur grijs) met PVC vensterraam (kleur wit);
34. dat deze dakverhoging zich niet integreert in de esthetiek van de voorgevel;
35. dat het aangewezen is deze verhoging uit te voeren als een mansardedak;
36. dat de huidige vensterramen van de voorgevels de oorspronkelijke vormen niet naleven;
37. dat bij een volgende vervanging van de vensterramen van de voorgevels de oorspronkelijke vormen moeten behouden blijven;
38. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 4 (diepte);
39. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I, artikel 6 (het dak);
40. dat deze afwijkingen het terras op het plat dak betreft;
41. dat dit tuinscherm/verhoging van de gemene muur het naastliggende perceel niet schaadt;
42. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting);
43. dat het studio's n°2 en n°3 van gebouw nr. 22 en studio's n°3 en n°4 van gebouw nr. 24 betreft;
44. dat de bijgebouwen aan de achtergevel van gebouw nr. 24 oorspronkelijk terrassen met een WC waren; dat deze terrassen dichtgemaakt werden en ingericht werden als badkamer op de 1^{ste} verdieping en als badkamer en keukens op de 2^{de} en 3^{de} verdieping;

dossier 10934

45. dat deze afwijkingen in het gebouw nr. 24 aanvaardbaar zijn;
46. dat de toegang tot de studio op het gelijkvloers van gebouw nr. 22 gebeurt via de bestaande voordeur; dat deze rechtstreeks uitgeeft in de leefruimte (keuken en woonkamer);
47. dat het gebouw nr. 24 reeds 4 studio's bevat;
48. dat de aanvraag het aantal kleine woningen (studio's) in het gebouw nr. 22 op 4 brengt;
49. dat het een klein perceel betreft;
50. dat enkel de studio op het gelijkvloers een buitenruimte heeft;
51. dat het GemOP het behoud en de oprichting voorziet van grote woningen voor families; dat deze inrichting niet aan dit principe voldoet;
52. dat het gebouw nr. 22 slechts 2 kleine kamers achter elkaar heeft per verdieping;
53. dat het aangewezen is het gebouw nr. 22 te behouden als eengezinswoning; het betreft een kleine woning met tuin, ideaal voor het gebruik van een eengezinswoning;
54. dat de openingen tussen de 2 gebouwen terug dichtgemaakt moeten worden;
55. dat het openbaar onderzoek van 20/01/2020 tot 03/02/2020 aanleiding gegeven heeft tot geen bezwaarschriften en/of opmerkingen;
56. het gunstig advies, onder voorbehoud, van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 6/01/2020;

GUNSTIG ADVIES, ONDER VOORBEHOUD:

1. de oorspronkelijke vormen te behouden van de vensterramen van de voorgevels bij een volgende vervanging,
2. het tuinscherm te vervangen door een verhoging van de gemene muur volgens de regels van de kunst,
3. de dakverhoging uit te voeren als mansardedak,
4. het gebouw nr. 22 te behouden als eengezinswoning,
5. de openingen tussen de gebouwen terug dicht te maken,
6. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.

De afwijking(en) op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel I artikel 4 (diepte) en artikel 6 (het dak) zijn aanvaard.

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

09h25 - dossier 10475

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par l'A.S.B.L. LES TROIS POMMIERS représentée par Madame VERDICKT et Monsieur SCHREIBER tendant à régulariser et rénover 14 appartements aux 3ème et 4ème étage, créer 8 appartements aux rez, 1er et 2ème étage dans un immeuble d'équipement, aménager deux classes et une salle polyvalente en sous-sol, rénover une maison unifamiliale et aménager les abords, avenue Eudore Pirmez 49.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements) ;
4. qu'il s'agit d'un immeuble repris dans l'inventaire du patrimoine architectural de Bruxelles-Capitale ;
5. que l'école a été construite en style néogothique par l'architecte Edmond Serneels en 1902 ;
6. qu'il s'agit d'un immeuble remarquable dont il convient de respecter les caractéristiques architecturales au maximum ;
7. que la demande concerne un bâtiment scolaire situé sur la gauche du site de l'école Sainte-Geneviève, mitoyen du 53 rue Eudore Pirmez ;
8. que cet immeuble comporte un rez surélevé et quatre étages plus un niveau sous combles ;
9. qu'il présente une longueur d'environ 30 m ;
10. que la **demande initiale** visait à aménager et régulariser l'aménagement d'appartements et d'une salle polyvalente dans un immeuble d'équipement ainsi que rénover une maison unifamiliale indépendante ;
11. que la petite maison unifamiliale et les 14 logements aux 3ème, 4ème étage et dans les combles ont été aménagés sans autorisation en 1993 selon la note explicative ;
12. que le sous-sol comporte des caves pour les 23 logements, des caves compteurs ; qu'une salle polyvalente de m² avec cuisine, sanitaires et espace de stockage, y est créée
13. qu'au sous-sol une petite extension est ajoutée pour la construction d'un escalier de secours ;
14. qu'au rez-de-chaussée droit, la salle de sport utilisée par l'école est conservée ;
15. que par contre, la crèche, aménagée au rez et premier étage gauche, est supprimée ; que ces locaux sont transformés en appartements ;
16. qu'un local pour vélos et poussettes est prévu au rez-de-chaussée ;
17. que le projet initial prévoyait une maison unifamiliale et 23 appartements dans le bâtiment scolaire, répartis comme suit :
 - au rez : un appartement 2 chambres et un appartement 1 chambre ;
 - au 1^{er} : deux appartements 3 chambres et un appartement 4 chambres ;
 - au 2^{ème} : deux appartements 3 chambres, et deux appartements 2 chambres ;
 - au 3^{ème} : un appartement 3 chambres, deux studios et trois appartements 1 chambre ;
 - au 4^{ème} étage : trois appartements 1 chambre, un duplex 2 chambres, quatre studios ;
18. que plusieurs chambres sont aménagées sur deux niveaux avec un espace gagné au-dessus des circulations communes ; que ces aménagements ne sont pas représentés en coupe ;
19. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie), article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel) ;

dossier 10475

20. que cela concerne presque l'ensemble des appartements ;
21. qu'il s'agit souvent de dérogation importantes ; que les surfaces d'éclairage naturel renseignées sur les plans ne sont pas correctes et ne correspondent pas aux surfaces effectives de vitrage ;
22. que la plupart des logements ne paraissent pas présenter les qualités requises en matière d'habitabilité ; qu'aucun élément, si ce n'est la situation existante du bâtiment ne vient motiver ces dérogations ;
23. qu'il apparaît dès lors, au vu de l'importance de ces dérogations, que la densité de logement proposée est trop importante ;
24. que de plus, certains espaces sont étriqués ;
25. qu'un ascenseur desservant tous les niveaux est construit en extension sur une des façades latérales de l'immeuble (droite) ; que la façade de celui-ci est en cimentage teinté dans la masse de ton pierre de France avec un soubassement de ton pierre bleue ;
26. qu'il convient afin d'assurer la pérennité de cette construction de prévoir un soubassement en pierre bleue et non en enduit ;
27. que l'immeuble est rénové afin d'en améliorer les performances énergétiques ; que la toiture et les lucarnes sont isolées par l'extérieur ; que les murs sont isolés par l'intérieur ;
28. que les châssis sont remplacés par des châssis au dessin identique en bois peints en blanc et à double vitrage ;
29. qu'il semble cependant que certains petits bois dans les impostes sont supprimés ; qu'il convient de les préserver et de les rétablir où ils manquent ;
30. que la petite maison unifamiliale est isolée par l'extérieur, les murs en briques de parements sont couverts d'un isolant et d'un cimentage teinté dans la masse de couleur gris clair ; que les seuils en carreaux de terre cuites sont remplacés par des seuils en aluminium ; que les châssis en bois sont inchangés ;
31. que la façade arrière est isolée par l'extérieur également ; que l'isolant surplombe donc la parcelle voisine ; qu'il convient dès lors d'obtenir l'accord du propriétaire voisin avant exécution des travaux ;
32. que ces modifications ne portent pas atteinte à ce petit bâtiment qui ne présente aucune qualité architecturale spécifique ;
33. que la zone entourant cette petite maison est réaménagée afin de la rendre plus verte et conviviale ;
34. que la cour principale utilisée actuellement par la crèche est transformée en zone de jardin et de jeux ; que la note explicative fait mention du fait que quelques emplacements pour voitures pourraient être prévus ;
35. que cependant aucun plan n'est fourni au sujet des aménagements extérieurs ;
36. que les 24 logements ne disposent d'aucun emplacement de parking ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. qu'une réclamation est parvenue hors délai, 17 jours après la clôture de l'enquête ;
39. qu'elle émane de voisins et porte sur :
 - la crainte de vue directe vers les parcelles voisines situées à l'arrière du bâtiment ;
 - la nécessité de prendre des précautions afin d'éviter les dégâts durant les travaux ;
 - la faible isolation acoustique des mitoyens ;
40. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 11/07/2018 ;

dossier 10475

41. que cet avis stipule, entre autres, que c'est un rapport favorable à condition de respecter les remarques du rapport du 22/02/2018 à l'exception de la remarque n°3 ;
42. que cependant le rapport du 22/02/2018 est un avis négatif ;
43. la pénurie de bâtiment scolaire en Région bruxelloise ;
44. qu'au vu des nombreuses dérogations, le bâtiment se prête difficilement à la transformation en logement de qualité ;
- 45. qu'en date du 16/10/2018, la commission de concertation a émis un avis défavorable sur la demande telle que demandée ;**
- 46. qu'en date du 13/12/2019 des plans modificatif ont été introduits en application de l'article 126 du CoBAT ;**
47. que la demande vise à présent à régulariser et rénover 14 appartements aux 3ème et 4ème étage, créer 8 appartements aux rez, 1er et 2ème étage dans un immeuble d'équipement, aménager deux classes et une salle polyvalente en sous-sol, rénover une maison unifamiliale et aménager les abords ;
48. que le projet prévoit à présent deux scénarios concernant la crèche qui est l'un des trois emphytéotes du bâtiment ; que dans le premier scénario, la crèche reste au rez et premier gauche, de part et d'autre de la cage d'escalier commune ;
49. que dans le second scénario la crèche est limitée à une antenne de 70m² située au rez gauche, à gauche de l'escalier commun ; que le reste de la crèche actuelle est transformée en trois appartements ;
50. que l'école a besoin de deux classes supplémentaires ; que ces classes sont aménagées au sous-sol ; qu'il est indiqué en séance que l'école ne souhaite pas que les classes soient prévues en sous-sol ; qu'elle maintient cependant sa volonté d'en disposer ;
51. que l'aménagement et la répartition des logements sont revus ;
52. que la division de l'immeuble est dès lors la suivante :
 - au sous-sol : 23 caves privatives, des locaux communs, deux classes et une salle polyvalente ;
 - au rez : soit une crèche et une salle de sport / soit une crèche, un appartement une chambre et une salle de sport ;
 - au 1^{er} étage : soit une crèche, un espace non rénové et un appartement 4 chambres / soit un appartement 3 chambres, un appartement 2 chambres et un appartement 4 chambres ;
 - au 2^{ème} étage : deux appartements deux chambres, un appartement une chambre et un appartement trois chambres ;
 - au 3^{ème} étage : un appartement trois chambres, trois studios, et deux appartements une chambre ;
 - au 4^{ème} étage : un appartement deux chambres en duplex et sept flats ;
 - sous faite : les chaudières des appartements du 4^{ème} étage ;
53. que les classes sont accessibles depuis la cour anglaise ; qu'elles présentent une superficie de 35 et 42 m² ; qu'elles disposent d'un point d'eau, d'une réserve et de sanitaires ;
54. que la salle polyvalente de 44m² est aménagée au profit de l'asbl des Trois Pommiers ; qu'elle dispose d'une cuisine et de sanitaire ;
55. que ces trois espaces donnent sur un mur de 2.50m de haut situé à environ 1.60m de la façade ;
56. qu'en ce qui concerne les classes, cet aménagement n'est pas acceptable ;
57. que la crèche est maintenue mais est traversée par l'escalier principal d'accès au logement des étages supérieurs ; que cette solution n'est pas acceptable en terme de sécurité pour les occupants de la crèche ;

dossier 10475

58. qu'il apparait en outre que les limites entre les différentes entités ne sont pas clairement identifiées sur les plans et que des portes de secours sont manquantes ;
59. qu'au vu de la taille du bâtiment, il paraît possible de trouver d'autres solutions permettant la cohabitation de différentes entités ;
60. que l'aménagement des logements est revu ;
61. qu'étant donné la disposition de ce bâtiment scolaire, les espaces de certains logement paraissent peu qualitatifs et difficiles à aménager (living de 2.85m de large mais 3.30 à 3.75m sous plafond, buanderie triangulaire, entrée en traversant la cuisine,
62. que la demande déroge toujours aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne la plupart des logements ;
63. que les appartements trois chambres situés du côté de l'avenue Pirmez ne sont pas accessibles de plain-pied depuis l'ascenseur ;
64. qu'une volée de 12 marches est à franchir ; que cela limite son accessibilité aux familles ;
65. que de nombreuses baies sont percées dans la façade arrière du côté du 53 avenue Eudore Pirmez et du 31 place Saint Antoine ;
66. qu'aux rez, 1^{er} et 2^{ème} étages, le seuil de ces baies se trouvent à environ 1.90m de haut par rapport au plancher intérieur ;
67. que ces baies donnent dans le couloir ; qu'elles sont ouvrantes ;
68. qu'au quatrième étage, des lucarnes sont aménagées en façade arrière ; que le seuil de ces baies est situé environ à une hauteur de 1.54m ;
69. que les baies sont ouvrantes également et constituent le seul éclairage naturel des flats au quatrième étage ;
70. que bien que les axes mitoyens ne soient pas représentés, il semble que le nu intérieur du vitrage se trouve à 85 cm de l'axe mitoyen ;
71. que ces baies ne sont donc pas conformes au code civil en matière de vue ;
72. que les baies des étages inférieures pourraient éventuellement être rendues fixes sauf pour nettoyage et garnie de vitrage opalin ne permettant aucune vue vers les parcelles voisines ;
73. qu'il est précisé en séance que le vitrage de ces baies est martelé et sera remplacé par du vitrage martelé également ;
74. qu'en ce qui concerne les baies du 4^{ème} étage, bien qu'elles existent depuis des années, leur position en mansardes d'un bâtiment scolaire n'est pas comparable à un usage de baies principales de logements ;
75. que cette situation n'est pas acceptable ;
76. que des chaudières et tuyaux de hottes sont présents dans les couloirs ; que cela encombre inutilement l'espace et est très peu qualitatif ;
77. qu'en outre, certains d'entre eux débouchent en façade arrière au niveau du deuxième étage ;
78. que cette situation n'est pas acceptable puisqu'il s'agit d'un mur mitoyen ; qu'il convient de ramener toute les cheminées et hottes en toiture ;

dossier 10475

79. qu'en ce qui concerne les châssis, le placement de petits-bois dans les impostes est prévu dans les châssis ayant été récemment changés; que les nouveaux châssis présenteront des petits-bois ;
80. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce qui concerne la cage d'ascenseur ;
81. que cependant cet ascenseur est distant des constructions voisines et se rattache au bâtiment principal ;
82. qu'il ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ; que la dérogation est acceptable ;
83. que les aménagements extérieurs sont revus ;
84. qu'ici également deux scénarios sont envisagés ;
85. que dans le premier scénario, la crèche reste en place ; qu'il dispose d'un espace extérieur directement accessible depuis l'avenue et englobant l'accès principal de l'immeuble ; que cet espace s'étend sur la quasi-totalité de la cour située le long de l'avenue Pirmez ;
86. que le second scénario (crèche réduite), seul un petit espace extérieur est conservé pour la crèche ; que le reste de la cour est aménagé en jardin ;
87. que le mur de la cour anglaise est démoli afin de prévoir un jardin en gradins ; que cela améliore le vis-à-vis depuis les classes au sous-sol ; que des abris à vélos sont prévus ;
88. que l'accès aux classes et à la salle de gym se fait depuis l'arrière du bâtiment sis au 47 avenue Eudore Pirmez ;
89. que la maison unifamiliale bénéficie d'une terrasse privative ;
90. que des parkings vélos sont aménagés à différents endroits ;
91. qu'aucun emplacements de stationnement n'est prévu ; que l'accessibilité aux véhicules de secours est prise en compte ;
92. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020 (n')a donné lieu à 7 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
93. que ces lettres concernent :
 - le conduit d'évacuation de fumées d'un bâtiment annexe qui n'est pas en conformité ;
 - la demande de ne créer aucune nouvelle évacuation de nature à entraîner une pollution en intérieur d'îlot ;
 - le souhait que toute évacuation de fumées, ventilation ou gaz soit faite au niveau le plus haut de la toiture du bâtiment principal ;
 - l'opposition à la construction d'un ascenseur et d'une cage d'escalier de secours du fait des nuisances sonores et visuelles ;
 - l'opposition à la demande de dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU
 - la demande qu'une nouvelle vue plongeante ne soit créée en intérieur d'îlot
 - la demande de ne pas impacter la luminosité en intérieur d'îlot
 - l'ensemble des fenêtres à l'arrière du bâtiment principal devront rester opaques en ne pas être ouvrantes et avec un verre sécurité
 - la sécurité du chantier
 - l'isolation acoustique et thermique des murs mitoyens
 - la mise en place dispositif à prévenir l'installation de pigeons en hauteur en intérieur d'îlot
 - la présence d'erreurs sur les plans
 - l'erreur dans l'annexe 1 (nombre de logements)
 - l'absence de coopération avec la crèche
 - l'aménagement des sous-sols et le fait que la crèche ne dispose d'aucune cave
 - des questions sur l'organisation du stockage et de l'évacuation des déchets
 - l'organisation de chantier
 - la demande pour un logement social

dossier 10475

94. qu'une demande de permis est introduite en ce qui concerne la cheminée à usage de l'école ;
95. que l'escalier de secours prend place dans le volume de l'ascenseur existant ; que le seul volume ajouté est celui de la cage d'ascenseur ;
96. qu'au vu de la surface rénovée, une autorisation environnementale est requise avant démarrage du chantier ;
97. qu'il semble que la crèche bénéficie d'une emphytéose valable jusqu'en 2038 ;
98. qu'il est indiqué en séance que la crèche souhaite bénéficier de deux locaux supplémentaires au 1^{er} étage (la crèche occuperait tout le 1^{er} étage) ;
99. que le projet n'apporte aucune solution au maintien des activités de la crèche et de la sécurité des occupants ;
100. que les appartements ne disposent ni d'espace extérieur privatif, ni de parking ;
101. que ce bâtiment scolaire se prête difficilement à une réaffectation en logement ;
102. que les accès à chaque entité et aux logements en particulier ne sont pas clairement identifiés, notamment aux heures d'ouverture de la crèche ;
103. qu'aucune information n'est fournie en ce qui concerne les sonnettes, parlophones et boîtes aux lettres des logements ; qu'il n'est pas envisageable de placer 22 boîtes aux lettres sur le mur de clôture ;
104. qu'aucun local n'est prévu pour la gestion des déchets ;
105. que le projet n'apporte aucune solution aux besoins des différentes entités ;
106. que les différents équipements sur le site semblent avoir besoin de locaux supplémentaires ; qu'il n'apparaît dès lors pas opportun de transformer l'ensemble (ou la majorité) des équipements en logement ;
107. l'avis sans objection de Bruxelles-Mobilité ;
108. l'avis favorable sous réserve Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 4 février 2020 ;
109. que cet avis stipule entre autres que les parois et portes entre les différentes entités doivent être résistante au feu et que l'ascenseur doit être précédé d'un sas à chaque étage ;
110. qu'il conviendrait d'adapter les plans à cet avis ;

AVIS DEFAVORABLE.

09h55 - dossier 10943**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GHERMAN tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 unités, construire une annexe, rehausser le toit et abattre un arbre, rue des Moissonneurs 10.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;
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 diviser une maison unifamiliale en 2 unités, construire une annexe, rehausser le toit et abattre un arbre ;
4. que la demande vise à démolir les annexes existantes ;
5. que des nouvelles annexes seront construites au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
6. que la demande vise à subdiviser la maison unifamiliale en 2 appartements :
7. que l'aménagement prévoit :
 - au sous-sol : un local pour les compteurs, un local pour l'entretien, un local pour les vélos/poussettes et 2 caves,
 - au rez-de-chaussée et 1^{er} étage : un appartement duplex 3 chambres avec bureau au rez,
 - au 2^{ème} étage et sous combles : un appartement duplex 2 chambres ;
8. que le local pour les compteurs, le local pour l'entretien et le local pour les vélos/poussettes sont accessibles pour tous les occupants de l'immeuble via la cage d'escalier commune ;
9. que les 2 caves au sous-sol sont uniquement liées au duplex inférieur ;
10. que le duplex supérieur dispose de 2 rangements au 1^{er} étage à proximité de la porte d'entrée du duplex ;
11. qu'un escalier privatif est prévu entre le sous-sol et le 1^{er} étage pour le duplex inférieur ;
12. qu'un bureau lié au duplex inférieur est prévu au rez-de-chaussée ; qu'une porte d'entrée séparée est prévue pour ce bureau dans le couloir d'entrée ;
13. qu'au rez-de-chaussée, la nouvelle annexe, qui s'étend sur toute la largeur de la parcelle, s'aligne aux terrasses de l'immeuble voisin de droite ;
14. qu'au 1^{er} étage, la nouvelle annexe est composée d'une partie qui s'étend sur la largeur totale de la parcelle et d'une partie, plus profonde, qui s'aligne aux terrasses de l'immeuble voisin de droite ;
15. que la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée est aménagée en toiture verte inaccessible de type extensive ;
16. qu'une partie de la toiture plate de l'annexe du 1^{er} étage est aménagée en terrasse ; que les autres parties de cette toiture plate sont aménagées en toiture verte inaccessibles de type extensive ;
17. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues et ne nécessite pas de rehausses de murs mitoyens ;
18. que l'annexe nécessite la rehausse des murs mitoyens : du côté gauche de 3,00 m de long et de 1,20 m de long ;
19. que la demande vise la rehausse et la transformation de la toiture en toiture plate ; que cette nouvelle toiture est mansardée côté rue ;
20. que cette rehausse de toiture nécessite également la rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite ;

dossier 10943

21. que ces rehausses se trouvent au niveau du corps principal de l'immeuble ;
22. qu'il convient d'envisager la possibilité d'aménager la toiture principale en toiture verte ;
23. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
25. qu'il s'agit des agrandissements ;
26. que la parcelle de gauche dispose d'une construction profonde ; que la parcelle de droite comporte un immeuble à appartements récemment autorisé ;
27. que les rehausses prévues nuisent peu aux parcelles voisines ;
28. qu'au niveau du rez-de-chaussée, une terrasse en bois d'une profondeur de 2,80 m est aménagée ;
29. que le reste de la parcelle est aménagée en jardin ;
30. que la demande vise également l'abattage d'un arbre (essence présumée crataegus – accès difficile) ;
31. que cet arbre est planté à moins de 2 mètres du mur mitoyen ; que sa croissance porte atteinte aux éléments construits (mur mitoyen) ; qu'en outre, plus d'un tiers de sa couronne se situe sur un fond voisin ;
32. l'avis favorable du service des plantations en ce qui concerne l'abattage de l'arbre ;
33. que celui-ci indique qu'il convient de replanter un arbre haute tige de seconde grandeur à distance réglementaire des murs mitoyens ;
34. qu'un nouveau arbre (sorbier) est planté dans le fond de la parcelle ;
35. que l'ancienne citerne d'eau pluviale n'existe plus ;
36. que la façade arrière des nouvelles annexes est en bardage bois ; que la façade arrière aux étages supérieurs est en crépi de ton blanc ;
37. que les menuiseries sont en bois peint en gris-bleu ;
38. que la façade avant est revêtue de briquettes de ton jaune ;
39. que la demande vise à remplacer les châssis par des châssis en bois de ton gris-bleu ;
40. que la porte d'entrée existante est remplacée à l'identique et peinte en gris-bleu ; que la ferronnerie est conservée ;
41. que la nouvelle mansarde est prévue en ardoise anthracite ;
42. que cette modification de la toiture ne nuit pas à l'esthétique de la façade ;
43. que la corniche en bois peint en blanc est maintenue ou refaite à l'identique ;
44. que le garde-corps du balcon en façade à rue est rénové ;
45. que la grille devant la fenêtre du sous-sol ne se trouve pas sur le plan de la façade ; que selon la légende, elle est cependant conservée ;
46. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
47. que la demande répond à ce principe ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
49. que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a été demandé le 06/01/2020 ;

dossier 10943

AVIS FAVORABLE sous réserves

1. d'envisager l'aménagement d'une toiture verte sur la toiture principale de l'immeuble ;
2. de ne pas procéder aux abattages entre le 1^{er} avril et le 15 août ;
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 (la toiture), sont acceptées.

10h15 - dossier 10897

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BENARFA tendant à aménager un snack dans un commerce existant au rez et un duplex 2 chambres aux étages ainsi que construire deux lucarnes et une terrasse, chaussée de Wavre 711.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
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. le permis d'urbanisme autorisé le 19/03/2015 (mais jamais délivré car les frais de dossier n'ont pas été payés) tendant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en vue d'y installer un snack-sandwicherie ;
4. que la demande occupe une partie de la parcelle rue de l'Egalité n° 5 ;
5. que selon le plan cadastral il s'agit d'une parcelle de forme rectangulaire ;
6. que selon la demande il s'agit d'une parcelle de forme en L ;
7. qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire du morceau de la parcelle rue de l'Egalité 5 ;
8. que la demande vise à aménager un snack dans un commerce existant au rez et un duplex 2 chambres aux étages ainsi que construire deux lucarnes et une terrasse ;
9. qu'en situation légale, le bien comporte 1 commerce :
 - au sous-sol : les techniques,
 - au rez-de-chaussée : commerce,
 - aux étages : stockage ;
10. que la demande vise à aménager :
 - au sous-sol : les compteurs de gaz, eau et électricité, chambre froide, cuisine et cave pour le snack du rez-de-chaussée,
 - au rez-de-chaussée : snack et sanitaires,
 - aux étages : 1 appartement duplex 2 chambres ;
11. qu'il s'agit d'un snack de type oriental avec consommation sur place ;
12. que les heures exactes d'ouverture ne sont pas connues ; qu'il sera ouvert principalement en journée ;
13. que ce type de commerce (horeca) est soumis, avant ouverture, à l'accord du Service des Enquêtes Administratives de la police ;
14. que la demande prévoit le placement d'une hotte ; que la buse d'extraction de la cheminée de la hotte débouche au niveau du deuxième étage en façade arrière ;
15. que l'article 83 du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek stipule que les cheminées d'annexe doivent rejoindre la façade du bâtiment principal et déboucher à 2 m au moins au-dessus de la corniche du dit bâtiment ;
16. qu'il y a lieu de modifier le conduit de la cheminée de la hotte afin de se conformer à cet article ;
17. que les buses des sanitaires sortent de la toiture plate ;
18. qu'un nouvel escalier est prévu qui dessert tous les étages ;
19. que la demande vise à modifier la vitrine en ajoutant une entrée particulière pour le logement ;
20. que la demande vise à démolir la partie arrière du 1^{er} étage ;

dossier 10897

21. que la toiture plate sur une partie arrière du rez-de-chaussée est aménagée comme terrasse pour le logement ;
22. que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
23. que la demande vise la construction de 2 lucarnes, 1 côté rue et 1 côté arrière ;
24. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
25. que la largeur des lucarnes dépasse les 2/3 de la largeur des façades ;
26. que ce dépassement concerne la largeur de la toiture/corniche au-dessus des lucarnes ;
27. que les lucarnes sont prévues en panneau TRESPA de ton anthracite avec des châssis en aluminium de ton anthracite ;
28. qu'en façade avant ce matériau n'est pas en accord avec le cadre bâti environnant ; qu'il convient de réaliser la lucarne avant en zinc ;
29. que pour le reste ces lucarnes ne nuisent pas à l'esthétique des façades ;
30. que la vitrine et la fenêtre de l'étage sont remplacées par de la nouvelle menuiserie en aluminium de ton anthracite ;
31. qu'il convient d'envisager la modification de la baie en façade avant dans l'esprit de l'immeuble voisin de droite de façon à mieux correspondre à la fonction de logement ;
32. qu'entre ces 2 fenêtres un panneau TRESPA dont le ton est à préciser ;
33. qu'au rez-de-chaussée une entrée séparée est prévue pour le logement ;
34. que ces modification en façade à rue ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;
35. que la nouvelle façade arrière au niveau du 1^{er} étage est prévue en crépi de ton gris clair avec un châssis en aluminium de ton anthracite ;
36. que l'organisation du logement aux étages est la suivante : les pièces de jours au 1^{er} étage et les 2 chambres et salle de bain sous combles ;
37. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et article 10 (éclairage naturel) ;
38. qu'il s'agit des 2 chambres ;
39. que ces dérogations sont minimales et donc acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité de ce logement ;
40. que ce commerce est situé en noyau commercial au PRAS et participe donc à l'animation de celui-ci ;
41. que le bien est situé dans un quartier où subsiste une mixité entre le commerce et l'habitation ;
42. l'apport en logement et la réaffectation d'étages non utilisés au-dessus d'un commerce ;
43. que le PCD préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ;
44. que la demande répond à ce principe ;
45. que la demande créé un accès distinct et aisé vers les étages ;
46. que la demande ne prévoit pas le placement d'enseignes ;
47. qu'un permis d'urbanisme doit être obtenu pour le placement d'éventuelles enseignes non conformes aux prescriptions du RRU ;
48. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;
49. que la lettre concerne : la surmultiplication de tels types de commerces et le chantier ;

dossier 10897

50. l'avis sans remarques de Bruxelles Mobilité;

51. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de fournir un plan d'implantation reprenant les parcelles cadastrales telles qu'existantes ;
2. d'obtenir l'accord du propriétaire du morceau de la parcelle rue de l'Egalité 5 ;
3. de modifier le conduit de la cheminée de la hotte afin de se conformer à l'article 83 du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek ;
4. de réaliser la lucarne avant en zinc ;
5. de préciser la couleur du panneau TRESPA en façade ;
6. d'envisager la modification de la baie en façade avant dans l'esprit de l'immeuble voisin de droite de façon à mieux correspondre à la fonction de logement ;
7. d'obtenir, avant le début de la nouvelle activité, les autorisations du Service des Enquêtes Administratives de la police ;
8. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre I, article 6 (la toiture), est acceptée.

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (normes minimales de superficie) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

10h35 - dossier 10863**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur BARZIN tendant à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale, rue Général Henry 118.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. le permis d'urbanisme délivré le 13/03/2008 et tendant à agrandir un immeuble unifamilial (rue Général Henry) et construire une habitation unifamiliale (rue Général Fivé 36) ;
3. que l'agrandissement du bien n'a pas été réalisé ;
4. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à une maison unifamiliale ;
5. que la façade arrière et le pignon arrière droit ont été isolés ;
6. qu'un enduit de ton blanc sur isolant a été utilisé pour la façade arrière ;
7. que le pignon a été isolé de la même manière ;
8. que cette isolation améliore les performances thermiques de la maison unifamiliale ;
9. que tous les châssis dans la façade arrière sont remplacés par des châssis en PVC de ton blanc ;
10. que le WC au rez-de-chaussée a été démoli ;
11. qu'au niveau du rez-de-chaussée, une terrasse carrelée a été aménagée ; que le reste de la parcelle est aménagé en jardin ; qu'une citerne à eau de pluie fonctionnelle se trouve sous la terrasse ;
12. que le couloir d'entrée a été rétréci ; que la nouvelle cloison entre le couloir et la pièce avant du rez-de-chaussée aboutit dans la baie de la porte d'entrée ; qu'une partie de la porte d'entrée est dès lors rendue fixe ;
13. qu'une porte d'entrée différente de la porte d'entrée d'origine a été placée ; qu'elle est munie de panneaux pleins sur toute la gauche de la porte ;
14. que des châssis en PVC de ton brun foncé dont le dessin diffère de ceux d'origine ont été placés ;
15. que la demande propose de placer, lors du prochain remplacement, des châssis et une porte d'entrée en bois peint en vert foncé au dessin identique à la situation d'origine ;
16. que seul le battant droit de la porte d'entrée est ouvrant ; que la partie gauche de l'imposte est en vitrage sablé ;
17. que la cloison déplacée sera visible à travers l'imposte de la porte ;
18. qu'il y a lieu de remettre la cloison à sa place originale ; que cela ne met pas en péril l'habitabilité de la pièce du rez avant qui passe de 22 à 19 m² ;
19. que la façade à rue est en cimentage à faux joints de ton blanc cassé avec un bandeau et soubassement en pierre bleue ;
20. 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) ;
21. qu'il s'agit de l'isolation ;
22. que ces dérogations sont minimales et donc acceptables ;
23. que la maison comporte :
 - au sous-sol : 1 salle de bains, 1 WC, 1 cave et des compteurs (2 compteurs à gaz, 2 compteurs d'eau et 3 compteurs électriques),
 - au rez-de-chaussée : 1 chambre et 1 dressing,
 - au 1^{er} étage : le séjour et la cuisine,

dossier 10863

- sous combles : 1 chambre, 1 bureau, 1 salle de bains et 1 WC,
 - dans le grenier : dégagement ;
24. qu'un nouvel escalier a été installé entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ;
 25. que cet escalier ne semble pas avoir d'utilité ; qu'il y a lieu de le supprimer ;
 26. qu'un nouvel escalier a été installé dans les combles afin de permettre un accès à l'espace sous faite depuis le bureau ;
 27. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
 28. qu'il s'agit de la chambre au rez-de-chaussée ;
 29. que cette dérogation est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
 30. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. de replacer la cloison entre le couloir d'entrée et la chambre à sa place originale,
2. de supprimer le nouvel escalier entre le rez-de-chaussée et le sous-sol.

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

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

10h55 - dossier 10947

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame GEYSSENS tendant à modifier le nombre de logement, étendre un logement vers les combles afin de créer un duplex et changer l'affectation du rez-de-chaussée, rue Gérard 134.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. que le bien est compris dans le périmètre soumis au règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC) ;
3. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
4. que la demande vise à modifier le nombre de logement, étendre un logement vers les combles afin de créer un duplex et changer l'affectation du rez-de-chaussée ;
5. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, titre II, article 3 (superficie des locaux habitables) et article 10 (éclairage naturel) ;
6. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel), en ce qui concerne le séjour du duplex ;
7. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 3/02/2020;
8. que cet avis stipule entre autres, que l'escalier vers le sous-sol doit être enclouonné ;
9. qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

LA COMMISSION DE CONCERTATION DÉCIDE DE REPORTER SON AVIS A UNE SÉANCE ULTÉRIEURE.

Il est demandé d'apporter des informations complémentaires :

- Un historique des compteurs,
- Plans d'aménagements actuels,
- La preuve de l'existence des volumes arrières,
- La date de la pose des châssis / porte
- Une note explicative justifiant la conformité du projet aux règlements en vigueur à l'époque.

11h20 - dossier 10945

7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. GREEN BABEL représentée par Madame VERSTRAETEN tendant à agrandir un immeuble comprenant 3 logements et modifier les aménagements intérieurs, rue Aviateur Thieffry 12.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à agrandir un immeuble comprenant 3 logements et modifier les aménagements intérieurs ;
4. que l'immeuble comporte légalement :
 - au sous-sol : des caves,
 - au rez-de-chaussée : un appartement 1 chambre,
 - au 1^{er} étage : un appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : un studio ;
5. que la demande vise la division suivante :
 - au rez et sous-sol : un duplex deux chambres ;
 - au 1^{er} : un appartement 2 chambres ;
 - au 2^{ème} étage et sous combles : une duplex trois chambres ;
6. qu'au sous-sol, côté droit, 2 caves privatives et des emplacements pour les compteurs sont prévus ;
7. qu'au rez-de-chaussée dans le fond du couloir un local vélos/poussettes est prévu ; qu'il permet le rangement vertical de 6 vélos ; que cette situation n'est pas qualitative car n'est pas accessible à tous (poids, type de vélo) ; qu'il convient de revoir cet aménagement ;
8. que le reste du sous-sol est annexé à l'appartement du rez-de-chaussée ; qu'il comporte la salle de bain et une bibliothèque ; qu'un escalier privatif est prévu le long du mur mitoyen de gauche ;
9. que la demande vise à agrandir légèrement le rez-de-chaussée entre l'annexe existante et le mur mitoyen de gauche ;
10. que cet appartement une chambre est ainsi agrandi en appartement duplex deux chambres ;
11. qu'il bénéficie du jardin ; qu'il convient d'en fournir le plan ;
12. que la demande vise à aménager la toiture plate de l'extension du rez-de-chaussée en terrasse pour l'appartement du 1^{er} étage ;
13. que pour rendre cette terrasse conforme au Code civil en ce qui concerne les vues le mur mitoyen gauche doit être rehaussé de 2,98 m à 3,30 m sur 1,36 m de long ;
14. qu'un bac à plantes est également prévue en vue de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues obliques ;
15. que cette rehausse est importante ; qu'elle déroge aux prescriptions du RRU ;
16. qu'il convient de limiter la profondeur de la terrasse à la profondeur du mur mitoyen existant afin de ne pas le rehausser à ce niveau ;
17. qu'au 1^{er} étage, la chambre secondaire est placée en façade arrière ; qu'elle donne directement dans la cuisine ; que c'est également le cas de la petite salle de douche qui donne accès au seul wc de l'appartement ;
18. que ces aménagements ne sont pas qualitatifs ;
19. que le 2^{ème} étage et les combles sont agrandis ;

dossier 10945

20. que côté rue, une lucarne est prévue ; que de part et d'autre de la nouvelle lucarne la pente avant de la toiture existante est conservée ;
21. que la lucarne est en zinc ; que sa hauteur dépasse de 30 cm le faite de la toiture ;
22. qu'elle est centrée ;
23. que les baies et les dimensions de la lucarne ne s'inscrivent pas dans la composition de la façade ;
24. qu'il convient de privilégier une lucarne de plus petite dimension reprenant le rythme de la travée de gauche ;
25. que côté arrière, la partie gauche de la toiture est rehaussée sur 2 niveaux de profondeurs différentes et surmontés de toitures plates ;
26. que cette rehausse nécessite la rehausse du mur mitoyen de gauche de 1,40 m sur 2,10 m de long en forme de triangle ;
27. que la nouvelle toiture dépasse le faite de la toiture existante ; que cette situation n'est pas acceptable ;
28. que cette rehausse s'apparente à une double lucarne ; qu'elle ne respecte pas la typologie de la maison ; qu'il convient de ne pas la réaliser ;
29. qu'il convient de privilégier une rehausse de l'ensemble de la façade arrière sur un niveau et un remaniement de la toiture à versants ;
30. que le studio au 2^{ème} étage est ainsi agrandi en appartement duplex 3 chambres ;
31. qu'une chambre se situe au deuxième étage et les deux autres ainsi que la salle-de-bain sous combles ;
32. que le séjour dans lequel se trouve l'escalier présente une surface de 32m² ;
33. que les aménagements ne sont pas qualitatifs pour un appartement trois chambres ;
34. qu'un escalier privatif entre le 2^{ème} étage et les combles est prévu ;
35. que la toiture plate au niveau du 2^{ème} étage est élargie et aménagée en terrasse ; que cette terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
36. que cette terrasse d'une profondeur de 4,32 m dépasse la construction voisine de 5,32 m et a une largeur de 3,94 m ;
37. qu'elle a un impact sur les jardins voisins vu sa position en surplomb ;
38. qu'elle offre en outre une vue importante sur le façade arrière de la maison voisine de droite ;
39. qu'afin de diminuer l'impact négatif sur les parcelles voisines il y a lieu de réduire la profondeur de cette terrasse à la moitié de la plateforme ;
40. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
41. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
42. que cela concerne la rehausse du mur mitoyen au 1^{er} étage, la terrasse au 2^{ème} étage et la rehausse de la toiture ;
43. que ces dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
45. qu'il s'agit des pièces de vie au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;
46. que les 2 appartements situés aux étages bénéficient d'une terrasse ;

dossier 10945

47. qu'en façade avant, les châssis en bois avec petit-bois dans les impostes ont été remplacés par des châssis en PVC blanc sans petit-bois dans les impostes ;
48. que la demande vise à remplacer ces châssis par des châssis en PVC de ton gris moyen sans petit-bois dans les impostes ;
49. que la demande vise à replacer des châssis en PVC de ton gris moyen dans les fenêtres du sous-sol ;
50. que la demande vise à remplacer la porte d'entrée par une porte d'entrée en bois peint en gris moyen sans petit-bois dans l'imposte ;
51. que les petits-bois font cependant partie du style architectural de l'immeuble ; qu'ils participent à la composition de façade ;
52. qu'il convient de les conserver et de proposer des châssis en bois ;
53. que la corniche en bois avait été couverte d'un habillage en PVC de ton brun foncé ;
54. que la demande vise à revenir à une corniche en bois peinte en gris moyen similaire à celle d'origine ;
55. que la lucarne côté rue est prévue en bardage zinc de ton gris moyen avec un châssis en PVC de ton gris moyen ;
56. que le reste de la façade à rue est conservée ;
57. que la façade arrière est prévue en crépi de ton blanc cassé – beige clair, en crépi sur isolant de ton blanc cassé – beige clair et en bardage zinc de ton gris moyen avec la menuiserie en PVC de ton gris moyen ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
59. que le projet augmente très fortement la densité sur la parcelle ; que les aménagements qui en découlent ne sont pas tous qualitatifs ;
60. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 28/01/2020 ;
61. que cet avis stipule entre autres, que l'escalier vers le sous-sol doit être encloisonné ;
62. qu'il convient de modifier les plans en conséquence ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

11h40 - dossier 10933

8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur TCHEDRY tendant à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée et rénover la façade arrière d'une maison unifamiliale, avenue Général Bernheim 62.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation ;
2. que la demande vise à régulariser la construction d'une véranda au rez-de-chaussée et rénover la façade arrière d'une maison unifamiliale ;
3. qu'une annexe a été construite entre les murs mitoyens existants sans dépasser leur profondeur ;
4. que cette annexe remplace une véranda en bois existant depuis plusieurs années ;
5. qu'elle ne dépasse pas le mitoyen de gauche, le plus profond et le plus haut ;
6. qu'un escalier a été construit pour donner accès depuis la nouvelle annexe à la cour pavée qui se trouve plus bas ;
7. que cette cour est partiellement pavée ; que le reste est planté ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
9. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
10. qu'il s'agit de l'escalier ; que ces dérogations sont acceptables ;
11. que cet escalier n'est pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
12. qu'il est cependant nécessaire pour donner accès à la cour ;
13. qu'il y a lieu, en vue de rendre cet escalier conforme au Code civil, de rehausser le mur mitoyen de droite ou d'établir une servitude de vue devant notaire ;
14. que l'annexe et la façade arrière sont recouvertes de crépi de ton brun clair ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 11 (aménagement et entretien des zones de recul) ;
16. qu'en situation de droit, la zone de recul est aménagée en jardinet ;
17. que la majeure partie de la zone de recul est pavée ; qu'une bande le long le trottoir et la limite mitoyenne de droite est aménagée et plantée (10 % de la surface) ;
18. que la grille d'origine entourant cette zone de recul est toujours en place ;
19. que la zone de recul n'est pas utilisée comme emplacement de parking ; que les dimensions ne s'y prêtent pas ;
20. qu'il convient de rétablir au moins un tiers de la surface de la zone de recul en jardinet conformément à l'article 25 du règlement général sur les bâtisses de la commune d'Etterbeek ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
22. qu'il s'agit du living/salle à manger ;
23. que la façade arrière originale au rez-de-chaussée n'a pas été modifiée ; que la porte partiellement vitrée et la fenêtre existent toujours ;
24. que la lumière passe au travers de la nouvelle annexe ; qu'une coupole est installée dans la toiture de l'annexe ;

dossier 10933

25. que cette dérogation est acceptable et ne nuira pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
26. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/01/2020 au 03/02/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. de rehausser le mur mitoyen de droite ou d'établir une servitude de vue devant notaire, afin de rendre l'escalier d'accès à la cour conforme au Code civil ;
2. de rétablir au moins un tiers de la surface de la zone de recul en jardinet.

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

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

12h00 - dossier 10918 – report à huis clos

9. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GUNDUZ tendant à changer l'affectation d'un commerce de détails 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, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant ;
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 ;
5. qu'en séance il est précisé que les étages ne comportent qu'un seul logement et qu'il est lié au commerce ; que le sous-sol comporte des caves ;
6. que la demande vise à aménager un salon de thé et café-épicerie au rez-de-chaussée et sous-sol ;
7. qu'au rez-de-chaussée sont prévus : épicerie, salle de consommation et sanitaires ; au sous-sol : 2 caves, réserve, cuisine et espace atelier + salle de consommation ;
8. que les horaires d'ouverture du commerce sont prévus entre 7h30 et 20h00 ;
9. 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, ...) ;
10. qu'il s'agit d'ateliers de couture, réalisations de cosmétiques, réunions d'équipe, ... ;
11. que ces atelier peuvent s'envisager tant en journée qu'en soirée sans dépasser 22h ;
12. que certains ateliers seront accompagnés de musique d'ambiance en respectant le voisinage ;
13. qu'aucune nuisance sonore ne devrait donc découler de ces ateliers ; qu'il ne s'agit pas d'une salle de fête ;
14. que des livraisons à vélo sont envisagées ainsi qu'une collaboration avec Agricovert dont un dépôt se trouve rue de Pervyse ;
15. qu'en outre, un maraicher livre depuis plusieurs années le vendredi à de nombreux habitants du quartier ;
16. qu'il n'y a pas d'autres livraisons prévues ;
17. que cela ne devrait pas impacter la circulation du quartier ;
18. que le projet tend vers le zéro déchet ; que les quelques déchets résiduels seront évacués de manière traditionnelle ;
19. que le projet prévoit l'installation d'une simple hotte (pas de fritures ni de cuisson de viande et poisson) ;
20. 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 ;

dossier 10918

21. 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 ;
22. qu'en ce qui concerne le mur du sous-sol, une l'attestation d'architecte, fournie en date du 28 janvier 2020, indique qu'il n'est pas porteur ;
23. que cette attestation stipule également que les cheminées n'existent plus et ont été démolies sur tous les étages et que la baie du mur central au rez-de-chaussée a été élargie ;
24. que la stabilité du bâtiment n'est pas impactée ;
25. que le jardin est accessible depuis le sous-sol ;
26. 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 ;
27. que la demande ne prévoit pas de modification de la vitrine ;
28. qu'une éventuelle enseigne devra être placée conformément aux prescriptions du RRU ;
29. 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 ;
30. qu'il convient d'obtenir avant ouverture l'accord du service des enquêtes administratives de la Police ;
31. qu'il convient de se conformer aux normes en matière de bruits de voisinage ;
32. qu'il s'agit d'un commerce de proximité participant à l'ambiance de ce petit noyau commercial ;
33. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 4/12/2019 ;
- 34. qu'en sa séance du 07/01/2020 la Commission de concertation a reporté l'examen du dossier à une séance ultérieure afin de clarifier certaines imprécisions ;**
- 35. qu'en date du 28/01/2020 des compléments d'information et une attestation d'architecte ont été fournis ;**

AVIS FAVORABLE sous réserves :

- 1. de ne pas utiliser le jardin et la terrasse pour le commerce,**
- 2. d'obtenir avant ouverture l'accord du service des enquêtes administratives,**
- 3. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**