

dossier 10969

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la Commune d'Etterbeek tendant à PLAN ÉCOLE : reconstruire et agrandir l'aile maternelle de l'école "Paradis des enfants" située en intérieur d'îlot, avenue des Volontaires 110.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, et en zone de sports ou de loisirs de plein air ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 147 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) (rapport d'incidences – 24 : équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m de superficie au sol) ;
3. 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) ;
4. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 13 du PRAS (zones de sports ou de loisirs de plein air – construction de + de 200 m²) ;
5. que la demande vise, dans le cadre du PLAN ÉCOLE, à reconstruire et agrandir l'aile maternelle de l'école "Paradis des enfants" située en intérieur d'îlot ;
6. que le projet respecte majoritairement l'emprise de l'école existante ; qu'il prévoit cependant d'empiéter de +/-180 m² sur la zone de sports ou de loisirs en plein air ;
7. que le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment maternelles et primaires dont la surface brute totale hors-sol est de 3.419 m² ;
8. que l'emprise de l'aile maternelle existante est de +/-1.240 m² (page 4 de la note explicative) située entièrement en intérieur de l'îlot, entouré à l'est et à l'ouest par les jardins des habitations de l'îlot ;
9. que l'emprise du bâtiment à construire est de +/-2.000 m² au rez-de chaussée et +/- 1.419 m² à l'étage ; que le bâtiment longeant la cour de récréation, parallèle à l'avenue des Volontaires comporte deux niveaux ; que le bâtiment longeant l'arrière des jardins de la avenue Commandant Lothaire comporte un seul niveau ;
10. que le gabarit du nouveau bâtiment dépasse de peu l'existant qui bénéficie de grandes hauteurs sous plafond ;
11. que l'école accueille actuellement +/- 850 élèves dès l'âge de 3 ans ; qu'une crèche est également présente sur le site ; que le site accueillera après travaux +/- 1.100 élèves ;
12. que le projet comprend :
 - 12 classes maternelles,
 - 12 classes primaires,
 - Un réfectoire, une garderie, des locaux sieste, une ludothèque, un petit coin théâtre/lecture, ...,
 - Des locaux administratifs,
 - Des locaux pour le personnel,
 - des blocs sanitaires,
 - des locaux techniques,
 - un local pour le gardien du parc,
 - des WC publics pour le parc ;
13. que les classes maternelles et les locaux annexes se trouvent au rez-de-chaussée ;
14. que les classes primaires se trouvent au 1^{er} étage ;
15. que les locaux techniques, personnel et archives se trouvent au sous-sol ;

dossier 10969

16. que le sous-sol est prévu sous une partie du bâtiment, le reste étant sur vide technique ;
17. que le parc est ouvert au public et est également utilisé comme cour de récréation pour les élèves de primaire ;
18. qu'il est aménagé en zone de sport et loisirs avec ses terrains de jeux dans un environnement planté et boisé ;
19. que les façades du bâtiment sont réalisées en caissons de bois préfabriqués;
20. que la structure permet une modification ultérieure des espaces ;
21. que les façades sont partiellement en bardage bois à claire-voie, bardage bois vertical (origine européenne) et en crépis sur isolant de couleur claire pour la majorité de l'immeuble et couleur vive orangée, le long du cheminement extérieur vers la cour des primaires ;
22. que les menuiseries extérieures sont en aluminium thermolaqué de couleur gris foncé ;
23. que des chaînes de pluie sont prévues
24. que deux escaliers extérieurs et une échelle à crinoline assurent les issues de secours pour l'étage ; que les escaliers de secours ont des marches en caillebotis galvanisé et des limons en métal laqué blanc ;
25. que les toitures plates sont des toitures vertes extensives ; qu'une partie des toitures plates est pourvue de panneaux photovoltaïques ;
26. que, sur la toiture de l'aile parallèle à la avenue Commandant Lothaire, un potager didactique, accessible par les classes primaires, est prévu;
27. que le potager est entouré d'un garde-corps de 0,95 m de haut en métal laqué blanc;
28. que ce potager, bien que conforme au code Civil, offre des vues importantes vers les parcelles voisines, en particulier les façades arrières de l'avenue Commandant Lothaire ;
29. qu'en outre dispose d'un vaste espace extérieur dans lequel il paraît possible d'aménager un potager sans problème de vis-à-vis ;
30. qu'en ce qui concerne les aménagements extérieurs, l'enclos des animaux présent dans la cour est légèrement réduit ;
31. que 2 arbres seront abattus (1 cerisier et 1 noyer) près de cet enclos ; que deux arbres sont plantés (*Tilia Europeana*) dans la zone de parc ;
32. que la volonté est de construire un bâtiment durable répondant aux méthodes pédagogiques de l'enseignement actuel avec une structure permettant les évolutions à long terme avec des espaces polyvalents ouverts à diverses affectations ;
33. qu'actuellement, l'accès à l'école se fait via les 3 rues ; que la parc est accessible via les avenues Baron de Castro et Commandant Lothaire ;
34. que l'accès via le parc et l'avenue Baron de Castro est dorénavant privilégié ; qu'elle est modifiée afin d'être plus accueillante et conviviale et devient l'entrée principale de l'école ; qu'elle est plus sûre en ce qui concerne la mobilité douce (piétons, PMR, vélos, poussettes, trottinettes, ...) ;
35. qu'il convient de prévoir des stationnements vélos couverts et sécurisés en suffisance ;
36. que l'entrée côté avenue des Volontaires est conservée et est également l'entrée des fournisseurs ;
37. qu'actuellement des pavillons modulaires sont installés sur le site (faisant l'objet d'un permis à durée limitée) ;
38. que ces pavillons temporaires accueillent les enfants et le personnel d'une crèche et le personnel d'un centre de santé en construction (PU10120 – démolir une crèche et un centre de

santé existants et reconstruire la crèche en intérieur d'îlot et aménager le centre de santé dans le bâtiment avant – rue des Champs 49-61) ;

dossier 10969

39. que ces pavillons serviront lors du chantier de construction de la nouvelle aile maternelle et primaire ;
40. que la cabine haute tension actuelle située dans le bâtiment à démolir est enlevée ; que une nouvelle cabine haute tension pour alimenter le site entier est prévue près de l'entrée rue Baron de Castro ; que la cabine mesure 3,55 m x 2,80 m avec une hauteur de 2,23m ;
41. que le projet prévoit la pose de 3 citernes d'eau de pluie de 20.000 L et un filtre eau de pluie ;
42. que la demande déroge au RRU Titre I article 16 en ce qu'une citerne de 76.000l serait requise, qu'après étude il apparait que 60.000l sont nécessaires au fonctionnement de l'école ; que cette dérogation est donc acceptable ;
43. que les toitures végétales sont des toitures stockantes ; que le trop-plein de la citerne est envoyé à l'égout ; qu'il convient d'envisager l'infiltration dans le parc de ce trop-plein ;
44. que le projet respecte le parc existant ;
45. considérant que, lors de la réfection futurs des terrains de sport, de privilégier un revêtement mou (acoustiquement absorbant) et il convient d'équiper les éventuelles clôtures de dispositifs anti-bruit (système empêchant le grillage de vibrer à chaque impact), conforme à la norme NBN S 01-400-2 ;
46. que par l'utilisation des matériaux (toiture verte, façade en bois) l'immeuble est intégré dans son environnement vert ;
47. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/01/2020 au 20/01/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
48. l'avis d'AccesAndGo du 10/01/2020 estimant que le projet est conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;
49. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
50. qu'un déplacement scolaire est en cours d'élaboration ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de ne pas aménager de potager en toiture ;**
2. **d'envisager l'infiltration dans le parc du trop-plein de la citerne ;**
3. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**
4. **de ne pas procéder aux abattages entre le 1^{er} avril et le 15 août ; dérogation au RRU Titre i, article 16, est acceptée.**

dossier 10917

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame VANPEE tendant à mettre en conformité le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale, avenue de la Chasse 199.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande vise à mettre en conformité le volume et les aménagements intérieurs d'une maison unifamiliale ;
3. que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme maison de style éclectique construit en 1908 ;
4. qu'une véranda et une remise sont construites à l'arrière du rez-de-chaussée depuis de nombreuses années ;
5. que la cour basse et la citerne mentionnées sur les plans de la construction de la maison n'existent pas et n'ont apparemment jamais existé ;
6. que la demande vise à régulariser la construction de cette véranda et de cette remise au rez-de-chaussée ;
7. que la véranda est de plain-pied avec la terrasse et le jardin ; qu'ainsi le WC existant est intégré dans le bâtiment ;
8. qu'au 1^{er} étage un WC est construit sur le balcon et est accessible via celui-ci ;
9. que sur les photos introduites en appui de la demande il existe une construction en bois sur ce balcon contre le WC ; que cette constructions en bois sera démolie ;
10. 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) ;
11. que cela concerne la véranda et la remise au rez-de-chaussée et une partie des annexes au 1^{er} étage ;
12. que ces modifications n'ont jamais fait l'objet de plaintes ou nuisances ;
13. que des modifications intérieures ont été effectuées ; que des cloisons ont été modifiées ;
14. que les combles ont été aménagés ; qu'un deuxième salon et un séjour y sont installés, au profit d'un des enfants ;
15. que la maison n'est pas divisé et reste une maison unifamiliale ;
16. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
17. qu'il s'agit du séjour, de la chambre arrière au 1^{er} étage et des chambres au 2^{ème} étage ;
18. que ces dérogations sont acceptables et ne nuiront pas à l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
19. que la demande ne prévoit pas de modifier la façade à rue ;
20. que les châssis d'origine en bois ont été remplacés par des châssis en PVC ;
21. que ces châssis en PVC sont simples sans les subdivisions (petits bois) existantes de droit ;
22. que les allèges pleines des portes fenêtres des balcons sont supprimées ;
23. que le demandeur propose de revenir à la situation d'origine ; que lors du prochain remplacement des châssis de la façade à rue, il convient donc de revenir au dessin et matériaux d'origine (bois) ;

24. que la porte d'entrée est encore la porte d'entrée d'origine ;
25. que les tabatières sont remplacées par des velux ;
26. que les toitures plates aux 2^{ème} et 3^{ème} étages sont des toitures non accessibles ;
27. qu'il existe cependant des garde-corps autour de ces toitures ;
28. qu'il convient dès lors de les supprimer ;
29. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2019 au 13/01/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
30. que la demande n'a pas d'impact sur la voirie régionale ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **de revenir au dessin et matériaux d'origine lors du prochain remplacement des châssis de la façade avant (bois) ;**
2. **de supprimer les garde-corps entourant les toitures plates inaccessibles.**

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

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

dossier 10919

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme PATRNOGIC-SPINAZZI tendant à modifier la largeur de la porte de garage en façade avant, agrandir la cave et régulariser l'aménagement des combles, rue Henri de Braeckelee 10.

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 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 la largeur de la porte de garage en façade avant, agrandir la cave et régulariser l'aménagement des combles ;
5. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ;
6. que la cave est agrandie dans l'espace de l'ancienne citerne d'eaux de pluie qui n'était réhabilitable ;
7. que la totalité de la parcelle est construite au sous-sol ;
8. que au rez-de-chaussée surélevé, la cour existante est maintenue ;
9. que les combles sont aménagés en deux chambres et une salle de douche ;
10. que le bien est ainsi une maison unifamiliale spacieuse de 3 chambres ;
11. que la façade avant est modifiée au niveau du sous-sol ;
12. que la demande vise à élargir de 30 cm la baie du garage en façade avant de cette maison unifamiliale ; qu'il s'agit d'une baie de 2,00 m de largeur et de 1,75 m de hauteur ;
13. que la demande vise à augmenter la hauteur de 5 cm ;
14. qu'à l'origine cette maison n'avait pas de garage ; qu'il a été réalisé selon un permis de 1957 ;
15. que les pierres bleues existantes sont réutilisées ;
16. que la porte de garage existante se trouve en dessous d'un linteau droit et ne s'aligne pas sur la largeur des fenêtres des étages ; qu'elle était déjà plus large que celles-ci ;
17. qu'elle est prévue en bois peint en bleu (RAL 5011) ;
18. qu'elle est prévue de type sectionnelle latérale à ouverture horizontale ;
19. que la porte d'entrée en PVC de ton rouge est remplacée par une porte en bois de ton bleu comme la porte de garage ;
20. que les châssis en façade à rue en PVC de ton rouge sont remplacés par de châssis en bois de ton bleu ; que le cintrages des baies sont respectés ;
21. qu'il convient de privilégier une seule teinte pour l'ensemble des menuiseries en façade avant et d'en préciser la teinte exacte (code RAL) ;
22. que cette proposition ne dépare pas l'esthétique de la façade ;
23. que la demande améliore le confort de cette maison unifamiliale ;

dossier 10919

AVIS FAVORABLE

dossier 10786

4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par la S.P.R.L. BOIS & STRUCTURE représentée par Monsieur DUHEYM tendant à rénover et agrandir le volume d'un entrepôt en intérieur d'îlot, rue Antoine Gautier 106.

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 rénover et agrandir le volume d'un entrepôt en intérieur d'îlot ;
4. qu'il s'agit d'un entrepôt avec une toiture arrondie en tôles ;
5. que l'accès se fait depuis la rue via une entrée cochère ;
6. que le bâtiment est principalement entouré de box de garages ;
7. que la demande vise à remplacer cette toiture arrondie qui est fortement dégradée ; que le point haut de la toiture est, selon ce qui est précisé en séance, à 6.24m de haut ;
8. que la demande initiale prévoyait de la remplacer par une structure indépendante, poutres métalliques et structure bois, refermée par une façade légère isolée ;
9. que ce volume est fini par une toiture plate végétalisée ; que les rives de toiture sont à 7.30 m de haut ; que cette toiture est pourvue de six coupoles d'éclairément ;
10. que l'aménagement prévoit :
 - au rez-de-chaussée : 1 entrepôt avec accès véhicule de 195 m²,
 - en mezzanines : l'entreposage d'outillage léger en deux parties sur 112 m² ;
11. que les 3 portes basculantes de ton blanc sont remplacées par 1 porte sectionnelle de ton blanc et par 1 porte basculante de ton blanc ;
12. que le projet prévoit uniquement de l'entreposage et pas de travaux ; qu'il s'agit d'une activité liée à une activité productive (charpente et travail du bois) ; que cette activité est compatible avec le contexte environnant ;
13. que les livraisons sont effectuées par des camionnettes ; que les chargements et déchargements ont lieu à l'intérieur du bâtiment ;
14. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
15. que le bâtiment se trouve en intérieur d'îlot ;
16. que la rehausse nécessite des rehausses mitoyennes qui paraissent conséquentes ; qu'elles ne sont pas clairement indiquée dans le dossier mais semblent être d'environ 3.90m de haut sur 13.60m de long ;
17. que la finition de cette rehausse de mitoyen semble être en bardage métallique blanc également ; que ce n'est pas acceptable ;
18. que l'augmentation de volume est considérable ; qu'elle impacte fortement les parcelles voisines qui sont occupées par du logement en bâtiment avant et en arrière bâtiment ;
19. que la demande n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot ; que le bâtiment est considérablement rehaussé ;
20. que les dérogations sont importantes et ne sont pas acceptables ;
21. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/09/2019 au 30/09/2019 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 10786

22. que cette lettre concerne principalement les nuisances sonores dans un îlot de maisons résidentielles ;
23. qu'en sa séance di 15/10/2019 la Commission de concertation a émis un avis défavorable ;
24. qu'en date du 19/12/2019 des plans modificatifs ont été introduits, en application de l'article 126 du Cobat ;
25. que les plans modificatifs maintiennent le volume initial pour la partie avant jusqu'à la façade des maisons en intérieur d'îlot, soit un peu moins de la moitié de la profondeur de l'entrepôt ;
26. que la partie arrière est en retrait par rapport au mur mitoyen du jardin ; qu'ainsi ce mur mitoyen ne doit pas être rehaussé ;
27. que la façade en retrait est 1,69 m plus haut que le mur mitoyen ;
28. que la façade latérale gauche maintient sa hauteur de 7,24 m ; qu'elle est prévue en bardage de bacs acier isolés de couleur RAL 7042 (gris signalisation A) avec certaines parties en bardage bois à claire voie vertical ;
29. que la façade latérale droite est en bacs aciers (RAL 7042) pour la partie vers les jardins et en bardage bois pour la partie avant ;
30. que cette façade est percée d'une baie sur l'angle avant ; que le bien est situé sur la même parcelle cadastrale que les garages qui l'entourent ;
31. que la façade avant est en bardage bois (cèdre) à claire voie vertical ; que le châssis au 1^{er} étage est en bois de ton naturel ; qu'une porte de garage sectionnelle blanche et une porte de garage basculante blanche également sont toujours prévues dans cette façade avant ;
32. que la toiture de la partie arrière est inclinée ; que cette toiture est en panneaux acier isolé de couleur RAL 7016 (anthracite) ;
33. que 2 coupoles d'éclairément sont prévues dans cette toiture en pente ; que 2 coupoles d'éclairément sont également prévues dans la toiture plate ;
34. que la hauteur sous plafond à la mezzanine varie entre 1,99 m et 3,66 m ;
35. que l'escalier est déplacé dans la partie arrière ;
36. que la partie entreposage de petits matériels au-dessus de l'entrée est agrandie jusqu'à la façade des maisons en intérieur d'îlot ; qu'il s'agit d'un volume intérieur ;
37. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
38. que cet avis stipule, entre autres, que le bâtiment doit disposer d'une issue qui doit être complètement libre, accessible et dégagée sur toute la largeur ; qu'aucun véhicule ne peut entraver le passage vers cette sortie ; qu'à défaut, il y a lieu de prévoir une autre sortie indépendante de la porte sectionnelle du garage ;
39. que cet avis stipule, entre autres, que l'accès aux équipes des services de secours devra être garanti en permanence au niveau de l'entrée cochère du n°106 rue Antoine Gautier ;
40. que le dossier n'a pas été soumis à une nouvelle enquête publique vu la diminution de volume ; que le plaignant de l'enquête initiale a néanmoins été invité à consulter le dossier modifié ;
41. que la rehausse en partie avant s'intègre au bâti environnant et ne nécessite aucune rehausse mitoyenne ; qu'elle se situe à bonne distance des habitants voisins ;
42. que la rehausse en partie arrière nécessite la rehausse du mur mitoyen en fond de parcelle ; que cette rehausse n'est pas conforme au code civil ; qu'elle impacte les parcelles voisines ;
43. que seuls 43 m² de plancher sont aménagés au premier étage en façade arrière ; qu'un vaste volume en double hauteur est présent au centre du bâtiment ;

dossier 10786

44. qu'afin de préciser le caractère paysager de l'intérieur d'îlot, il convient de ne pas augmenter le volume en partie arrière, et de ne pas rehausser les murs mitoyens ;
45. que l'ensemble des toitures plates doivent être végétalisées ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de ne pas augmenter le volume en partie arrière et de ne pas rehausser les murs mitoyens ;
2. de végétaliser l'ensemble des toitures plates ;
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.

dossier 10619

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ROELS tendant à construire une extension aux 1er et 2e étages d'une maison unifamiliale, construire une nouvelle terrasse, régulariser la modification des baies en façade arrière et la porte de garage, rue Général Henry 9.

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 la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande vise à construire une extension aux 1er et 2e étages d'une maison unifamiliale, construire une nouvelle terrasse, régulariser la modification des baies en façade arrière et la porte de garage ;
4. qu'au rez-de-chaussée, une salle de jeux est aménagée côté jardin ; qu'elle mesure 2.80m de profondeur, sur toute la largeur de la parcelle ; qu'elle se situe sous la cuisine et terrasse existante ;
5. que la façade arrière au rez-de-chaussée est composée de deux châssis porte fenêtre à double coulissants ; qu'ils donnent accès à une terrasse en bois de 22m² donnant sur le jardin ;
6. qu'au 1er étage, la demande vise à construire une annexe à la place de la terrasse existante, entre la cuisine et le mur mitoyen de droite ;
7. que cette annexe mesure 3.52m de largeur et 2.92m de profondeur ; qu'elle permet d'agrandir la salle-à-manger et d'ouvrir la cuisine sur celle-ci ;
8. qu'elle est refermée par un grand châssis de 3.07m de largeur, coulissant sur la façade extérieure de la cuisine ;
9. qu'à ce niveau, la demande initiale visait à construire une terrasse en bois de 14.8m² sur toute la largeur de la parcelle, accessible depuis la nouvelle annexe ; que cette terrasse est suspendue ; qu'elle est de forme trapézoïdale et qu'elle mesure 3m de profondeur du côté gauche, et 1.88m de profondeur du côté droit ;
10. que la forme de cette terrasse induit des vues vers la parcelle voisine ; qu'il convient de prévoir une terrasse parallèle à la façade, conforme au code civil, sans augmenter les rehausses mitoyennes ;
11. que le mur mitoyen du côté droit est rehaussé sur 1.14m de longueur et sur toute la hauteur du 1er étage ; qu'un mur perpendiculaire au mur mitoyen de droite est construit au bout de la terrasse, sur 60cm de largeur, afin d'éviter les vues chez le voisin ; que cette rehausse est limitée et acceptable ;
12. qu'au 2e étage, une annexe est construite contre le mitoyen de gauche (au-dessus de la cuisine) ; qu'elle mesure 3.30m de largeur et 2.80m de profondeur ;
13. qu'elle permet d'agrandir la 3e chambre de 7.3m² (soit 16.2m² au total) ;
14. que la toiture plate de la nouvelle annexe du 1er étage est aménagée en toiture végétalisée inaccessible ;
15. que cette toiture plate se prolonge par une partie suspendue au-dessus de la terrasse du 1er étage ; que cette partie suspendue mesure 1.27m de profondeur et qu'elle occupe toute la largeur de la parcelle ;
16. que cette toiture plate suspendue est en gravier ;
17. qu'il s'agit d'un pare-soleil afin d'éviter les surchauffes au 1er étage ;
18. que la façade arrière est rénovée et isolée ;

dossier 10619

19. qu'au rez-de-chaussée, elle est en brique peinte en blanc ;
20. qu'au 1er étage, elle est en bardage en fibres ciment teinte grise ;
21. qu'au 2e étage, elle est en bardage en fibres ciment teinte blanc crème ;
22. que les châssis du rez-de-chaussée sont en bois ;
23. que le seuil est en pierre bleue ;
24. que les châssis des étages et les seuils sont en aluminium laqué de ton gris ;
25. que la descente d'eau pluviale est en zinc ;
26. que le demande vise à régulariser les modifications apportées en façade avant ;
27. qu'il s'agit de la porte d'entrée en PVC de ton blanc ; que cette porte est pleine ; que le dessin d'origine comprenait une partie vitrée de forme rectangulaire au centre ;
28. qu'il s'agit de la porte de garage sectionnelle (4 sections horizontales) en aluminium de teinte blanche ; que le dessin d'origine comprenait 3 parties verticales, avec chacune une partie vitrée rectangulaire ;
29. qu'il s'agit également de la fenêtre verticale située au-dessus de la porte d'entrée ; que ce châssis est divisé en 4 parties vitrées ; que le dessin d'origine comprenait un seul grand châssis unique sur toute la hauteur ;
30. que lors du prochain remplacement de ces 3 châssis et de la porte de garage, il convient de revenir au dessin et matériaux d'origine (pas de PVC) ;
31. qu'en sa séance du 08/01/2019 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserve :
 - de prévoir une terrasse parallèle à la façade, conforme au code civil, sans augmenter les rehausses mitoyennes,
 - de revenir au dessin et matériaux d'origine lors du prochain remplacement des 3 châssis de la façade avant concernés par la demande (pas de PVC) et de la porte de garage.
32. qu'en date du 12/12/2019 des plans modificatifs ont été introduits, en application de l'article 126 du Cobat ;
33. que ces plans modificatifs concernent la terrasse au 1^{er} étage et la terrasse au rez-de-chaussée ;
34. que les nouveaux plans remplacent la terrasse de forme trapézoïdale par une terrasse parallèle à la façade ;
35. qu'elle a une profondeur de 3,03 m et a un recul de 1,90 m par rapport à la mitoyenneté de droite ;
36. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
37. que cette terrasse dépasse de plus de 3 m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (+/- 4,15 m) ;
38. que la terrasse est conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
39. que le mur mitoyen n'est plus rehaussé ;
40. que cette dérogation est acceptable ;
41. que la terrasse au rez-de-chaussée a une profondeur de 3,15 m sur toute la largeur de la parcelle ;
42. qu'une nouvelle enquête publique qui s'est déroulée du 30/12/2019 au 13/01/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

dossier 10619

AVIS FAVORABLE sous réserve de revenir au dessin et matériaux d'origine lors du prochain remplacement des 3 châssis de la façade avant concernés par la demande (pas de PVC) et de la porte de garage.

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

dossier 10663

6. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer AVEDISIAN strekkende tot het regulariseren van een veranda en terrassen en het verhogen van het aantal wooneenheden van 4 naar 5, Nieuwelaan 113.

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het woongebied met residentieel karakter;
2. dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van een veranda en terrassen en het verhogen van het aantal wooneenheden van 4 naar 5;
3. dat het gebouw wettelijk 4 appartementen met 1 kamer bevat;
4. dat de kelderverdieping verschillende kelders bevat (8); dat er geen lokaal voor fietsen voorzien is; dat er een fietsenlokaal moet voorzien worden;
5. dat de tellers niet op de plannen vermeld zijn;
6. dat een veranda gebouwd werd op de gelijkvloerse verdieping; dat deze veranda al vele jaren bestaat;
7. dat er oorspronkelijk een terras was met een toegangstrap tot de lageregelegen tuin;
8. dat de veranda gebouwd werd tussen het bestaande bijgebouw en de trap naar de tuin;
9. dat het volume onder deze veranda niet gesloten is;
10. dat de tuin gebruikt wordt door de bewoners van de gelijkvloerse verdieping;
11. dat er een berging en een WC bestaan langs de inkom van het gebouw; dat deze deel uitmaken van het appartement gelegen op de gelijkvloerse verdieping; dat dit altijd zo bestaan heeft;
12. dat de bestaande appartementen verschillende toegangsdeuren hebben;
13. dat op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping een terras gebouwd werd tegen het bestaande bijgebouw; dat deze terrassen gericht zijn naar het linkse perceel;
14. dat deze terrassen conform zijn aan het Burgerlijk Wetboek betreffende de zichten;
15. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I, artikel 4 (diepte);
16. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel I, artikel 6 (het dak);
17. dat het de veranda en de terrassen betreft; dat deze meer dan 3 m dieper en hoger zijn dan het mandelige profiel van het minst diepe naastliggende gebouw (rechts);
18. dat de gemene muren niet gewijzigd werden voor deze constructies;
19. dat de gemene muur links een hoge muur betreft die dieper en hoger is dan het gebouw dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag;
20. dat een appartement ingericht werd op de zolderverdieping;
21. dat de 4 dakvensters (2 vooraan en 2 achteraan) vergroot worden;
22. dat er een nieuwe rookroepel voorzien wordt in het dakvlak achteraan;
23. dat dit appartement enkel dakvensters heeft;
24. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II, artikel 3 (minimumoppervlakenormen);
25. dat het de leefruimte betreft op de zolderverdieping;
26. dat dit appartement geen buitenruimte heeft;

dossier 10663

27. dat het een klein perceel betreft waar achteraan de spoorweg ligt;
28. dat het gebouw reeds 4 eenkamerappartementen bevat;
29. dat het echter nodig is om het aantal woningen in dit soort gebouwen niet te veel te verhogen; dat het verhogen van het aantal kleine woonegelegenheden in dit soort gebouwen niet strookt met het beleid van de gemeente en eveneens problemen veroorzaakt, zoals het parkeren;
30. dat het onmogelijk is om parkeerplaatsen te voorzien door de configuratie van het gebouw;
31. dat om in het gebouw een woning te behouden van meer dan 1 kamer het wenselijk is om het appartement voorzien op de zolderverdieping te verbinden met het appartement van de 3de verdieping tot een groot duplex appartement conform aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening titel II;
32. dat de voorgevel van het gebouw niet gewijzigd werd;
33. dat het openbaar onderzoek van 10/12/2018 tot 24/12/2018 aanleiding gegeven heeft tot geen bezwaarschriften en/of opmerkingen;
34. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
35. dat in zitting van 29/01/2019 de Overlegcommissie een gunstig advies heeft uitgebracht onder voorbehoud:
 - het appartement op de zolderverdieping te verbinden met het appartement van de 3de verdieping tot een groot duplex appartement,
 - het kelderplan te detailleren en een fietsenlokaal te voorzien,
 - zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.
36. dat de afwijkingen op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende Titel I artikel 4 (diepte) en artikel 6 (het dak) aanvaard werden door de Overlegcommissie in zitting van 29/01/2019
37. dat op 23/12/2019 gewijzigde plannen werden ingediend;
38. dat er geen gedetailleerd kelderplan werd ingediend;
39. dat er geen fietsenlokaal werd voorzien;
40. dat de gewijzigde plannen het appartement op de zolderverdieping behouden;
41. dat een inpandig dakterras voorgesteld wordt langs de straatkant;
42. dat het voorgestelde appartement conform is aan de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
43. dat het zicht vanaf de dakkapel uitgaat op de gevelmuur; dat het geen kwalitatief rechtstreeks uitzicht betreft;
44. dat door dit dakterras het appartement een buitenruimte heeft en een raam dat rechtstreeks en horizontaal uitzicht geeft;
45. dat deze wijziging aan het dak beperkt zichtbaar zijn vanaf de openbare weg;
46. dat deze inpandige dakkapel zich niet integreert in de architectuur van het gebouw;
47. dat dit dakterras niet conform is aan het Burgerlijk Wetboek wat betreft de zichten; dat dit dus niet kan worden goedgekeurd;
48. dat het aantal woonegelegenheden toch verhoogd wordt;
49. dat het gebouw geen enkele parkeerplaats heeft;

50. dat het GemOP het behoud en de oprichting voorziet van grote woningen voor families; dat deze inrichting niet aan dit principe voldoet;
51. dat de aanvrager tijdens de zitting een plan voorgesteld heeft van de gelijkvloeres en de kelder verdieping met een fietsenlokaal (voor 2 fietsen);

dossier 10663

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:

1. het dakterras en de dakkapel niet te bouwen
2. de zolder verdieping niet in te richten als alleenstaand appartement,
3. het kelderplan te detailleren en een fietsenlokaal te voorzien (1 per appartement),
4. zich te richten naar het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp.