

09h00 - dossier 11113

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme PIRARD- THIEULE tendant à rehausser la toiture, construire une lucarne en façade avant ainsi qu'une terrasse en façade arrière et revoir les aménagements du duplex, chaussée de Wavre 614.

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation 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. le permis d'urbanisme PU8327 tendant à transformer un immeuble à appartement avec reconstruction d'une annexe sur deux niveaux délivré le 23/12/2010 ;
4. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un commerce et trois logements ;
5. que le PU8327 a été partiellement exécuté ; que la toiture n'a pas été agrandie ;
6. que la demande vise à rehausser la toiture, construire une lucarne en façade avant ainsi qu'une terrasse en façade arrière et revoir les aménagements du duplex ;
7. que la demande concerne le 2^{ème} étage et la toiture ;
8. que la demande vise à agrandir la toiture en s'alignant à la toiture voisine de droite en ce qui concerne la hauteur et le pan de toiture avant ;
9. que, côté rue, la toiture est mansardée ; que le reste de la toiture est une toiture plate ;
10. que la demande vise la rehausse du mur mitoyen de gauche ;
11. que le bâtiment voisin de gauche est anormalement bas ;
12. que la demande vise la construction d'une lucarne côté rue ; que cette lucarne ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ;
13. que la façade arrière du 3^{ème} étage est en retrait de la façade principale de l'immeuble de 2.70m ;
14. que ce recul est aménagé en terrasse accessible ; que la façade arrière est rehaussée pour créer un garde-corps pour la terrasse ; que la rehausse du mur mitoyen de gauche inclus le garde-corps pour la terrasse ;
15. que cette terrasse est rendu conforme au Code civil en ce qui concerne les vues par la création d'un bac à plantes et une armoire extérieure ;
16. que du côté droit, la terrasse ne semble cependant pas être conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ; qu'il y a lieu de rendre la terrasse conforme au Code civil sans rehausser de mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;
17. que cette terrasse ne nuit pas aux parcelles voisines ni à l'intérieur d'îlot qui est densément bâti à cet endroit ; que le garde-corps plein limite les vues ;
18. que l'entrée privative du duplex est prévue au +2 ; qu'une buanderie est aménagée à l'entresol du + 2 et est accessible via l'ancien escalier commun ;
19. que le 2^{ème} étage comprend un hall, 3 chambres, 2 salles-de-bain et 1 WC ;
20. que l'étage sous toiture comprend la cuisine, la salle-à-manger et le séjour ;
21. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la chambre 1 dispose de 2.30m² d'éclairage naturel au lieu des 2.7m² requis ; qu'il s'agit d'une baie existante ;
22. que cette dérogation est acceptable et ne nuit pas à l'habitabilité des logements ;

dossier 11113

23. qu'en façade avant, la partie mansardée de la toiture est prévue en ardoises ou tuiles plates de ton gris anthracite/noir ; que la partie haute de la toiture à rue est prévue en tuiles de ton rouge/brun ;
24. que la lucarne est prévue en zinc de ton gris anthracite/noir avec des châssis en PVC de ton blanc ; qu'elle est située en partie haute du mansard ; que ce type d'aménagement ne reprend pas la typologie classique du mansard ;
25. qu'il convient de prévoir une toiture à un seul versant en tuiles pour le pan avant de la toiture ;
26. que le reste de la façade à rue n'est pas modifié ;
27. que le dessin des châssis en façade à rue au 1^{er} étage et de la porte d'entrée de droite ne semble pas correspondre à la réalité ; qu'ils ne sont en outre pas conformes à la situation de droit (permis de 2010) ;
28. qu'il y lieu de modifier le dessin afin de se conformer à la situation de droit et de remplacer ces portes et châssis ;
29. que la rehausse de la façade arrière et la façade arrière du 3^{ème} étage sont prévues en crépi isolé ton blanc avec des châssis en PVC de ton blanc ;
30. qu'un pare-soleil est prévu au-dessus de la fenêtre côté arrière du 3^{ème} étage ; que ce pare-soleil a une saillie de 0,77 m et s'aligne à l'ouverture de la fenêtre ;
31. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de ce duplex ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2020 au 06/11/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
33. l'avis de Bruxelles Mobilité sans remarques ;
34. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 27/10/2020 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre la terrasse conforme au Code civil sans rehausse de mur mitoyen sous quelque forme que ce soit ;
2. de prévoir une toiture à un seul versant en tuiles par le pan avant de la toiture ;
3. de modifier le dessin afin de se conformer à la situation de droit et de remplacer les châssis au 1^{er} étage et la porte d'entrée de droite en façade à rue ;
4. 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 II, article 10 (éclairage naturel), est acceptée.

09h25 - dossier 11062

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur DE BADEREAU ALMEIDA DA SILVA tendant à agrandir une maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs et mettre en conformité la construction d'annexes, l'isolation en façade arrière et les châssis en façade avant, avenue du Onze Novembre 48.

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 une maison unifamiliale, modifier les aménagements intérieurs et mettre en conformité la construction d'annexes, l'isolation en façade arrière et les châssis en façade avant ;
4. que la demande vise à régulariser l'agrandissement du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
5. que les annexes sont alignées à l'annexes la plus profonde ;
6. que la totalité de la façade arrière a été isolée par l'extérieur ;
7. que la demande vise l'agrandissement du sous-sol par la fermeture de la façade à la même profondeur que le rez-de-chaussée ;
8. 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) ;
9. que cela concerne les agrandissements et l'isolation de la façade arrière au sous-sol ;
10. que le sous-sol est situé au niveau du jardin ;
11. qu'au sous-sol la construction dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain et dépasse la profondeur du profil mitoyen des constructions voisines ;
12. que l'agrandissement s'aligne à la profondeur de l'annexe existante de gauche ;
13. que les agrandissements au sous-sol et rez-de-chaussée n'ont pas nécessité de rehausses de murs mitoyens ;
14. qu'ils ne nuisent pas aux parcelles voisines ; que les dérogations sont acceptables ;
15. qu'un escalier intérieur est prévu entre le sous-sol et le rez-de-chaussée ; que dans la partie arrière du sous-sol et du rez-de-chaussée des murs intérieurs sont abattus ;
16. que la demande prévoit la construction de deux lucarnes, une côté rue et une côté arrière ;
17. que cela permet l'aménagement de deux chambres et une salle-de-bain supplémentaires ;
18. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – lucarne) ;
19. que les lucarnes dépassent de plus de 2.00m le profil de la toiture; qu'il s'agit d'un dépassement de 2,04 m à l'avant et de 2,31 m à l'arrière ;
20. que la lucarne à rue est couverte de métal anthracite;
21. qu'elle est de forme trapézoïdale afin de rappeler la forme du bow-window, selon la note explicative ; qu'elle est vitrée sur les 3 côtés ;
22. que cependant cette typologie de lucarne n'est pas en accord avec le caractère architectural du bien ; qu'elle est acceptable en façade arrière mais pas en façade avant ;
23. qu'il convient de revoir le dessin de la lucarne afin de s'inscrire dans la typologie de l'immeuble ;

dossier 11062

24. que la lucarne coté arrière est également en métal anthracite avec des châssis en aluminium de ton anthracite ;
25. qu'il y a lieu de diminuer la hauteur des lucarnes afin de se conformer au Titre I du règlement régional d'urbanisme ;
26. que les toitures des lucarnes sont pourvues d'une coupole d'éclairément ; que des panneaux solaires sont déplacés au-dessus de la nouvelle lucarne côté rue ;
27. qu'un balcon est prévu au 3^{ème} étage côté arrière, le long du mitoyen de droite sur une profondeur de 1.30 m et une largeur de 3.55m ;
28. que ce balcon est simplement entouré d'un garde-corps et ne prend appui sur aucun mur existant ; qu'aucune rehausse mitoyenne n'est prévue ;
29. qu'il n'est absolument pas conforme au Code civil en ce qui concerne les vues ;
30. qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; qu'un petit balcon est déjà présent au 2^{ème} étage ; que la maison profite d'un jardin totalement perméable ;
31. que le balcon du 3^{ème} étage nuit aux parcelles voisines ; qu'il y a lieu de ne pas le construire et de placer éventuellement un garde-corps devant la baie ;
32. que la façade arrière est en crépis de ton beige avec de châssis en aluminium de ton anthracite ;
33. que les châssis et porte d'entrée à rue ont été remplacées par de l'aluminium de ton anthracite ;
34. que la porte de garage est remplacée par une porte de garage sectionnelle ;
35. que ces modifications de la menuiserie de la façade à rue ne nuisent pas à son esthétique ;
36. que la demande vise à améliorer le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2020 au 06/11/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de revoir le dessin de la lucarne avant afin de s'inscrire dans la typologie de l'immeuble ;
2. de diminuer la hauteur des lucarnes pour les rendre conformes au Titre I du règlement régional d'urbanisme ;
3. de ne pas construire le balcon et de placer éventuellement un garde-corps devant la baie au 3^{ème} étage ;

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

9h50 - dossier 11090**3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par M. et Mme de BELLEFROID – de LIEDEKERKE BEAUFORT tendant à régulariser les travaux non conformes au PU 9956 (modifications intérieures), rue Commandant Ponthier 55/57.**

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. le permis d'urbanisme PU9956 délivré le 21/12/2016 tendant à changer l'affectation d'un entrepôt (arrière-bâtiment) en logement et créer un patio végétalisé ;
4. que la demande vise à régulariser les travaux non conformes au PU 9956 (modifications intérieures) ;
5. que la demande vise à réaménager les 2 logements du rez-de-chaussée ;
6. qu'en situation de droit, l'appartement avant est un appartement une chambre ; que l'appartement arrière est un appartement deux chambres ;
7. que l'entrée de l'appartement arrière, se trouvant dans l'entrée cochère, a été déplacée plus vers l'avant de l'immeuble ;
8. que les espaces vélos dans l'avant de l'entrée cochère sont maintenus ;
9. que la cour existante entre les 2 bâtiment est à usage de l'appartement avant ; que cette cour est accessible via une chambre ; qu'une fenêtre est remplacée par une porte fenêtre ;
10. que cette cour est partiellement imperméable et partiellement en pleine terre (12 m²) ;
11. que les baies vitrées de l'appartement arrière donnant dans la cour entre les 2 bâtiments doivent être opacifiées et rendues fixes tel que prévu au permis d'urbanisme PU9956 ;
12. qu'il y a lieu de le préciser clairement sur plan ; qu'un éventuel accès pour entretien peut-être prévu mais doit être identifié ;
13. que la demande vise à transformer les deux appartements en appartements trois chambres ;
14. que l'appartement avant comporte 3 chambres, 2 à l'arrière donnant sur la cour entre les 2 bâtiments et une donnant à rue, aménagée à la place du séjour en situation de droit ;
15. que les 2 chambres à l'arrière disposent chacune d'une salle-de-bain liée ; que la chambre à l'avant dispose d'une salle-de-bain en traversant une partie des pièces de vie ;
16. que les espaces de vie sont de côté rue et sont éclairés par les fenêtres en façade à rue et par des châssis avec du verre opalin placés autour de l'aéra central ;
17. que cette aéra central ne peut en aucun cas être considéré comme un appart de lumière naturelle vu ses dimensions (1.00m x 1.10m) et sa hauteur (R+3) ;
18. que ces pièces de vie sont biscornues et peu éclairées ; que leur disposition ne permet pas leur aménagement ; que cela n'est pas acceptable ;
19. qu'il s'agit d'un espace ouvert de 41m² ne disposant que de 3.6 m² d'éclairage naturel au lieu des 8.2m² requis ;
20. que la demande déroge aux prescriptions du RRU, Titre II, article 10 (éclairage naturel) ; que cette dérogation nuit à l'habitabilité de l'appartement ; qu'elle n'est pas acceptable ;
21. qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des pièces de cet appartement ; qu'il paraît nécessaire de se limiter à deux chambres afin d'avoir un séjour acceptable ;
22. que le cour entre les 2 bâtiments semble donner accès à l'escalier vers le sous-sol ; que selon la note explicative il s'agit une cage d'escalier privative pour l'appartement arrière ;

dossier 11090

23. que les photos montrent une grande baie vitrée entre l'espace bureau et la cage d'escalier vers le sous-sol de l'appartement arrière ; que cette baie ne se trouve sur les plans ; qu'il y a lieu d'adapter les plans en ce qui concerne cette baie vitrée ;
 24. qu'il y a lieu d'éclaircir l'usage de cette cage d'escalier vers le sous-sol et d'adapter les plans en conséquence ;
 25. que l'appartement arrière comporte 3 chambres ; que chaque chambre dispose d'une salle-de-bain liée ;
 26. que pour aménager la troisième chambre l'espace séjour-cuisine a été réduit ; qu'il présente une surface de 37m² utile ;
 27. que la chambre 2 n'est accessible que via le patio extérieur ; que cette situation n'est pas acceptable ;
 28. qu'il convient de revoir les aménagements de l'appartement sans augmenter la surface bâtie ;
 29. que le patio central est partiellement couvert pour des raisons de structure de toiture ; que cette augmentation de volume n'est pas acceptable ;
 30. que la totalité du patio est rendue imperméable ;
 31. que la demande déroge aux prescriptions de l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable d'au moins 50% de la surface non bâtie) ;
 32. que le patio donne de l'éclairage naturel aux pièces de vie et aux 3 chambres ;
 33. qu'un petit jardin en pleine terre de 5,10 m² est prévu dans le fonds de la parcelle ;
 34. que ce petit jardin est accessible depuis une chambre ; que cette chambre est accessible via le patio ;
 35. que la toiture de l'arrière-bâtiment est végétalisée ; qu'il convient d'en préciser la nature ;
 36. que les qualités végétales de cet intérieur d'îlot ne sont pas améliorées ; que la surface de pleine terre est diminuée ; qu'uniquement 12 m² et 5,10 m² sont en pleine terre ;
 37. qu'il y a lieu de rendre la partie non-couverte du patio perméable afin de se conformer aux prescriptions de l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 38. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2020 au 06/11/2020 a donné lieu à une lettre d'opposition et/ou d'observations ;
 39. que la lettre émane d'un copropriétaire qu'elle porte sur :
 - le fait que l'ensemble du passage cocher appartient à la copropriété ; qu'il n'est donc pas possible d'en privatiser une partie ;
 - que cet espace est nécessaire au stationnement des vélos et poussettes de l'immeuble ;
- qu'il convient de clarifier l'étendue de la propriété du bâtiment arrière et d'adapter les plans en conséquence ;
40. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé par le service ;

dossier 11090

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de rendre les baies vitrées de l'appartement arrière donnant dans la cour entre les 2 bâtiments opalins et fixes tel que prévu au permis délivré et d'adapter le plan en conséquence ;
2. d'éclaircir l'usage de la cage d'escalier vers le sous-sol ainsi que la présence d'une baie vitrée et d'adapter les plans en conséquence ;
3. de revoir l'aménagement des pièces de l'appartement avant et de se limiter à deux chambres afin d'avoir un séjour acceptable et conforme aux prescriptions en matière d'habitabilité ;
4. de ne pas couvrir le patio central ;
5. de revoir l'aménagement de l'appartement arrière afin d'offrir un accès par l'intérieur à l'ensemble des chambres, quitte à se limiter à deux comme en situation de droit ; sans augmentation de volume ;
6. de rendre la partie non-couverte du patio perméable, afin de se conformer aux prescriptions du RRU, Titre I, article 13 (maintien d'une surface perméable) ;
7. de clarifier l'étendue de la propriété du bâtiment arrière et d'adapter les plans en conséquence ;
8. de préciser la nature de la toiture végétalisée ;
9. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

10h15 - dossier 11012**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur van den EYNDE tendant à modifier l'utilisation d'un garage donnant rue Père de Deken en bureau/salle de jeu lié à la maison unifamiliale et en modifier la façade, avenue de l'Armée 123.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande 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 modifier l'utilisation d'un garage donnant rue Père de Deken en bureau/salle de jeu lié à la maison unifamiliale et en modifier la façade ;
4. qu'il s'agit d'une parcelle traversante (avenue de l'Armée et rue Père de Deken) ;
5. que le bâtiment avenue de l'Armée est la maison unifamiliale ;
6. que le bâtiment objet de la demande de permis est un petit bâtiment d'un niveau comportant un garage pour 2 voitures avec 2 portes de garage ;
7. que l'espace entre les 2 bâtiment est une cour avec une petite zone plantée et des bancs à plantes ; que la nature du revêtement n'est pas précisé ;
8. qu'il convient de le faire et de veiller au maintien d'au moins 50% de surface perméable tel que prévu par le RRU ;
9. que la demande vise à transformer ce garage en espace bureau/salle-de-jeux et chambre à coucher avec salle-de-douche ; qu'un WC séparé est également prévu ;
10. que la chambre avec salle-de-douche est prévue vers la cour ;
11. que l'espace bureau/salle-de-jeux est prévu vers la rue Père de Deken ;
12. que cet espace bureau/salle-de-jeux et cette chambre d'appoint sont liés à la maison unifamiliale ; qu'il ne constitue en rien une unité indépendante ;
13. que la demande vise également la transformation des 2 portes de garages ;
14. qu'une porte de garage est transformée en fenêtre ; que l'autre porte de garage est transformée en fenêtre avec porte d'entrée ;
15. qu'une allège sera construite ;
16. que du côté de la rue, un cimentage recouvert d'une peinture de ton clair est prévu sur les briques existantes ; qu'il y a lieu de préciser le ton de la peinture ;
17. que suivant la note explicative la demande vise à placer dans les baies adaptées des châssis en aluminium noir avec les profils le plus fin possible ; que les plans mentionnent des châssis en bois ou en aluminium de ton foncé ;
18. que les nouveaux châssis avec les divisions et subdivisions prévues respectent la privacité des pièces créées dans ce bâtiment ;
19. que la transformation de la façade rue Père de Deken s'intègre esthétiquement dans son environnement ;
20. qu'il convient de préciser sur plan l'ensemble des matériaux de façade et couleurs ;
21. qu'il convient de végétaliser la toiture plate afin d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'îlot ;
22. que cette demande augmente les espaces de vie de cette maison unifamiliale ;
23. que la demande améliore le confort et l'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

24. que cette demande permet de récupérer 2 emplacements de stationnement sur la voie publique ;

dossier 11012

AVIS FAVORABLE sous réserve :

1. de préciser la nature du revêtement de la cour et de veiller au maintien d'au moins 50% de surface perméable tel que prévu par le RRU ;
2. de préciser sur plan l'ensemble des matériaux de façade et couleurs.
3. de végétalisé la toiture du bâtiment ;

10h40 - dossier 11106**5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur LODEWIJCK et Madame VAN COPPENOLLE tendant à régulariser la transformation de mansardes en un appartement trois chambres au sixième étage de l'immeuble, rue Général Capiaumont 32.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée);
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. qu'il s'agit d'un immeuble à appartement de style éclectique repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;
4. que la demande vise à régulariser la transformation de mansardes en un appartement trois chambres au sixième étage de l'immeuble ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte 12 appartements (6 appartements 1 chambre et 6 appartements 2 chambres) ;
6. que le 6^{ème} étage est un étage en retrait de 1.15m par rapport à la façade à rue ;
7. que cet étage comporte légalement des mansardes ; que cet étage a été aménagé en appartement 3 chambres dans les années 90 (1991) ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ; qu'il s'agit des 3 chambres ;
9. que la chambre 1 bénéficie de 0.7 m² de vitrage au lieu des 2.8 m² requis ; que la chambre 2 bénéficie de 0.8 m² au lieu des 2.4 m² requis ; que la chambre 3 bénéficie de 1.2m² au lieu des 3 m² requis ;
10. que deux de ces chambres donnent en façade arrière ; que les baies en façade arrière peuvent aisément être agrandies ; qu'il est également possible de placer une prise de jour en toiture ;
11. qu'il convient de revoir les aménagements afin de limiter au maximum les dérogations ; qu'une éventuelle dérogation limitée est acceptable ;
12. que l'entrée privative de l'appartement au 6^{ème} étage est prévue sur le palier entre le 5^{ème} et le 6^{ème} étage de l'escalier central ;
13. que la façade à rue a également été modifiée en particulier en ce qui concerne les baies ;
14. que les pièces de vie (cuisine et séjour) sont situées en façade à rue ;
15. que la façade à rue au 6^{ème} étage est en bardage d'ardoises en zinc sur pointe ; que cette façade a été isolée ; que les châssis sont en bois lasuré brun ; que certains sont entourés d'un cadre en bois lasuré également ;
16. qu'à l'origine cette partie de la façade était prévue en bardage sur pointe ;
17. que cette façade en retrait est quasi invisible depuis l'espace public ;
18. que la toiture plate devant l'étage en retrait est aménagée en terrasse accessible ;
19. que cette terrasse existe depuis la construction de l'immeuble ; que le garde-corps est le garde-corps d'origine ;
20. que cet étage comporte des fenêtres dans les pignons ; que sur le plan d'origine, figurent 2 fenêtres de chaque côté ; qu'en réalité il existe 3 fenêtres de chaque côté ;
21. que ces fenêtres semblent exister depuis la construction de l'immeuble ;

dossier 11106

22. que la terrasse et les fenêtres dans les murs latérales ne sont pas conformes au Code civil ; qu'il s'agit d'une situation existante depuis bien plus de 30 ans ;
23. que les modifications en façade ne nuisent pas l'architecture de cet immeuble ;
24. que le Plan communal de développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement correspond à ces principes ;
25. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 30/10/2020 ;
26. que cet avis stipule, entre autres, qu'il convient de prévoir un exutoire de fumées d'1m² minimum dans le haut de la cage d'escalier ;
27. qu'il convient d'adapter les plans en conséquence ;

AVIS FAVORABLE sous réserve

1. de revoir les baies en façade arrière et éventuellement de prévoir des baies de toiture afin de limiter au maximum les dérogations en matière d'éclairage naturel ;
2. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale et d'adapter les plans en conséquence.

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

11h05 - dossier 11088 – ART 126**6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur GHERMAN tendant à modifier le permis d'urbanisme 10943 en ce qui concerne la division de l'immeuble en trois logements et l'agrandissement de l'annexe arrière, rue des Moissonneurs 10.**

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 modifier le permis d'urbanisme 10943 en ce qui concerne la division de l'immeuble en trois logements et l'agrandissement de l'annexe arrière ;
4. le permis d'urbanisme 10943 délivré le 23 mars 2020 tendant à diviser une maison unifamiliale en 2 unités, construire une annexe, rehausser le toit et abattre un arbre ;
5. que ce permis prévoyait un duplex 3 chambres et un duplex 2 chambres ;
6. que la demande actuelle vise l'agrandissement des annexes ;
7. que les annexes sont prévues sur 3 niveaux ; que le terrain est creusé en vue d'ajouter 1 niveau en demi-sous-sol ;
8. que l'annexe au rez-de-chaussée est agrandie et déplacée d'un demi niveau ; que l'annexe au 1er étage est déplacée d'un demi niveau ;
9. que la demande prévoit trois logements répartis comme suit :
 - au sous-sol et rez : un duplex 3chambres : au sous-sol : 1 bureau, des salles de bains et sanitaires et 2 chambres, et au rez : 1 chambre avec salle de douche, 1 WC et le séjour/salle à manger/cuisine,
 - au 1er étage : un appartement 1 chambre,
 - aux 2ème et 3ème étages : un appartement duplex 2 chambres : au 2ème, les pièces de vie et au 3ème, deux chambres ;
10. que le sous-sol ne comporte pas de caves privatives mais bien un local pour compteurs, un local d'entretien et un local vélo/poussette au demi sous-sol ;
11. que chaque appartement possède un rangement intégré dans l'appartement ;
12. qu'à part, le déplacement d'un demi niveau de l'annexe du 1er étage, les 1er, 2ème et 3ème étages ne sont pas modifiés par rapport au PU 10943 ;
13. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et article 6 (toiture – hauteur) ; qu'il s'agit de l'extension ;
14. qu' au sous-sol, la nouvelle annexe dépasse de 5,15 m l'annexe autorisée précédemment dans le PU 10943 ; qu'elle dépasse le voisin de gauche de 11,51 m et le voisin de droite de 5,15 m (à partir des balcons) ;
15. qu'au rez de chaussée, la nouvelle annexe dépasse de 2,35 m l'annexe autorisée dans le PU 10943 ; qu'elle dépasse le voisin de gauche de 8,71 m et le voisin de droite de 2,35 m (à partir des balcons) ;
16. que le reste de la toiture plate de la nouvelle annexe au sous-sol est aménagé en terrasse ;
17. que le jardin est partiellement creusé et partiellement aménagé en niveaux ;
18. qu'une rampe d'accès d'une longueur de 3,57 m depuis la terrasse au rez-de-chaussée vers le jardin est prévue ;
19. que les rehausses des murs mitoyens au niveau de la maison principale sont inchangées ;

dossier 11088 – ART 126

20. que l'agrandissement des annexes nécessite une rehausse considérable du mur mitoyen de gauche ;
21. que le mur mitoyen de droite est rehaussée de 0,96 m au niveau des annexe; que cette rehausse est acceptable ;
22. que la parcelle de gauche dispose d'une construction profonde ; que les constructions annexes sont détachés du mur mitoyen ; que la parcelle de droite comporte un immeuble à appartements récemment autorisé ;
23. que les rehausses du mur mitoyen de gauche sont élevées et portent atteinte à la parcelle voisine de gauche ;
24. qu'il y a lieu de réduire la profondeur des annexes jusqu'à la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage ;
25. qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des logements en conséquence, de préférence en se limitant à 2 logements ;
26. que cette réduction diminue les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ;
27. que les toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées ;
28. qu'une citerne de 3000L est prévue dans la partie du jardin creusé ;
29. que les murs mitoyens gauche et droite seront démolis pour être reconstruits au niveau de l'extension ;
30. que la demande vise l'agrandissement de la fenêtre des caves en façade à rue ; que cette fenêtre s'aligne à la fenêtre du rez-de-chaussée ;
31. que la demande prévoit le placement de lisses fines devant la plupart des fenêtres de la façade à rue ; qu'il s'agit de lisses en acier laqué ton noir ;
32. que la façade des étages à rue est prévue en crépis de ton blanc sur isolant de 12cm à partir du haut du rez ; que la façade du rez-de-chaussée à rue est prévue en fausse brique ton jaune ;
33. que cette isolation est en débord sur l'alignement ; que le crépis et l'isolation ne sont pas en accord avec le caractère architectural du bien ; qu'il convient de proposer un matériau plus pérenne et de respecter l'alignement ;
34. que les châssis en façade à rue sont prévus en aluminium de ton gris-bleu ;
35. que suivant la légende, la grille devant la fenêtre de cave est en fer forgé noir ;
36. que la porte d'entrée munie d'un vitrage sablé est conservée et peinte en gris-bleu et la grille en fer forgé peinte en noir ;
37. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/09/2020 au 21/09/2020 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
38. qu'en sa séance du 06/10/2020 la Commission de concertation a émis un avis favorable sous réserves :
 1. de réduire la profondeur des annexes jusqu'à la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage ;
 2. de proposer un matériau plus pérenne en façade avant, en accord avec le caractère du bien, et de respecter l'alignement ;
 3. de revoir l'aménagement des logements en conséquent, de préférence en se limitant à 2 logements ;
 4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
39. que les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (la toiture), ont été acceptées ;

dossier 11088 – ART 126

40. qu'en date du 26/10/2020 des plans modificatifs ont été introduits en application de l'article 126 du Cobat;
41. que ces plans répondent en partie aux réserves émises ; que cependant une profondeur plus importante est conservée pour le sous-sol ; qu'il dépasse la profondeur du rez-de-chaussée de 2,80 m ;
42. que la demande modifiée augmente la dérogation aux prescriptions du RRU, Titre I, Article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) ;
43. que le rez-de-chaussée s'aligne à la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage comme requis;
44. que cette diminution réduit la superficie d'une salle-de-bain, un rangement et les 2 chambres au sous-sol et les pièces de vie au rez-de-chaussée ;
45. que la rehausse des murs mitoyens de gauche et de droite s'aligne au niveau du rez-de-chaussée à la profondeur de la terrasse accessible ;
46. qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages l'isolation des murs latéraux n'est plus prévue ;
47. que la citerne d'eau de pluie de 3000L est remplacée par une citerne d'eau de pluie de 1500L et une cuve de rétention de 1500L ;
48. que la rampe d'accès de 3,55 m depuis la terrasse au rez-de-chaussée vers le jardin est maintenue ;
49. que cette proposition diminue l'impact sur les parcelles voisines et l'intérieur d'îlot ;
50. que les dérogations sont acceptables ;
51. que l'arbre à planter est prévu à 1,60 m du mitoyen ; que cette implantation n'est pas conforme au Code rural ; qu'il y a lieu de s'y conformer en prévoyant au moins 2.00m de distance ;
52. que la toiture en pente côté rue est rehaussée de 0,17 m ; que la toiture devient ainsi légèrement en pente ;
53. que l'isolation de la façade à rue au 1^{er} et 2^{ème} étage est déplacée vers l'intérieur ; que la façade à rue aux étages est prévue est en crépi de ton blanc ; que selon la note explicative la façade à rue au rez-de-chaussée est décapée et couverte d'un enduit lisse de ton blanc ;
54. que l'alignement est ainsi respecté ;
55. que la terrasse au rez-de-chaussée est pourvue de bacs à plantes le long des murs de jardins ;
56. que le jardin sera planté ;
57. que les toitures plates sont aménagées en toitures végétalisées ;
58. que la répartition des trois logements est maintenues ;
59. que ces logements sont conformes aux prescriptions en matière d'habitabilité ;
60. l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 14/09/2020 ;
61. que cet avis stipule, entre autres, qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif au compartimentage EI 60 ;

dossier 11088 – ART 126

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de se conformer au Code rural en ce qui l'implantation de l'arbre à planter,
2. 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.

11h30 - dossier 11144**7. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame DANIELYAN tendant à régulariser la transformation d'une maison de commerce en un immeuble comportant un commerce et trois logements, avenue d'Auderghem 145/147.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale;
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 régulariser la transformation d'une maison de commerce en un immeuble comportant un commerce et trois logements ;
5. qu'en situation de droit, cet immeuble comporte une boulangerie au rez-de-chaussée et un logement aux étages ;
6. que dans les faits, le logement aux étages a été divisé en 6 logements ;
7. que la demande vise à rénover l'immeuble afin d'obtenir la répartition suivante :
 - au sous-sol : caves du commerce,
 - au rez-de-chaussée : un commerce, un local vélos/poussettes et 3 caves privatives pour les logements ;
 - à l'entresol et au 1^{er} étage : un logement 1 chambre,
 - aux 2 entresols et au 2^{ème} étage : un logement 2 chambres,
 - au 3^{ème} et 4^{ème} étage : un logement duplex 3 chambres ;
8. que sur 2 paliers 2 portes sont dessinées sur les plans ; que ces portes sont supprimées ;
9. que l'escalier commun est privatisé à partir du 3^{ème} étage ;
10. qu'il s'agit d'une parcelle en L ; que le bâtiment principal comporte R+4 étages ;
11. que la partie avant est totalement construite au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
12. que le bâtiment annexe est construit au rez-de-chaussée et comporte une annexe sur 3 étages sur la partie gauche de la parcelle ;
13. que la demande vise à démolir une remise construite à l'arrière au rez ;
14. que la zone arrière est divisé en un jardin commun pour les 3 logements et un espace extérieur pour l'occupant du rez-de-chaussée ;
15. que le sous-sol comporte 3 caves pour le commerce ;
16. que le sous-sol comporte également un local pour les compteurs ; que ce local doit être accessible pour tous les occupants de l'immeuble en permanence ;
17. que l'escalier d'accès au sous-sol est commun ;
18. qu'au rez-de-chaussée à l'arrière de l'escalier un local pour 5 vélos et 3 caves privatives pour les logements sont aménagés; que le jardin commun avec terrasse en bois est également accessible via ce local ;
19. qu'une partie de la zone de cour et jardin est privatisée pour le commerce du rez-de-chaussée ; qu'elle est séparée du reste par une palissade / écran végétal et que le sol est carrelé ;

dossier 11144

20. que le bardage présent sur les façades de l'annexe est supprimé et remplacé par une isolation recouverte d'un enduit gris ;
21. que trois nouvelles baies sont créées dans la façade arrière de l'annexe aux étages ; qu'une fenêtre latérale situé au 1^{er} étage de cette annexe est supprimée ;
22. que les châssis en façade arrière (nouveaux et à remplacer) sont en PVC de ton blanc ;
23. que le bardage est maintenu sur la partie haute de la façade arrière du bâtiment principal;
24. que la façade à rue au rez-de-chaussée n'est pas modifiée ;
25. qu'un châssis au 2^{ème} étage et les châssis aux 3^{ème} et 4^{ème} étages en façade à rue sont remplacés par des châssis en PVC blanc ; que les châssis non remplacés sont déjà en PVC blanc ;
26. qu'aux 3^{ème} et 4^{ème} étage les nouveaux châssis sont des châssis à double ouvrant et imposte fixe ;
27. que ce remplacement des châssis ne dénature pas la façade de l'immeuble ;
28. que le revêtement de la façade à rue (peinture blanche) n'est pas modifié ;
29. que la demande déroge aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RZAC), article 13 (hauteur sous plafond) ;
30. que l'article 13 (hauteur sous plafond) de ce règlement stipule, entre autre, que la hauteur sous plafond des pièces habitables de jour et de nuit est fixée au minimum à 2,60 mètres aux étages ;
31. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 4 (hauteur sous plafond) ;
32. qu'il s'agit de la chambre de l'appartement 1 (2.41m), des 2 chambres de l'appartement 2 (2.46m), du salon/cuisine/salle à manger de l'appartement 3 (2.44m), et de la chambre 3 de cet appartement (2.42m) et du local vélos/poussettes (2.12m) ;
33. qu'il s'agit d'hauteurs sous plafond de 2,41 m à 2,44 m au lieu de 2,50 m ; que la demande ne modifie ni le volume du bâtiment ni le volume de l'annexe ;
34. que les dérogations sont minimales et donc acceptables ;
35. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
36. qu'il s'agit du séjour de l'appartement 1, du séjour et de la chambre 1 de l'appartement 2 et du séjour et des chambres 1 et 2 de l'appartement 3 ;
37. que des fenêtres sont ajoutées ;
38. que ces dérogations sont dues à la typologie de l'immeuble ;
39. qu'il s'agit d'appartements spacieux ;
40. que ces dérogations sont acceptables et ne nuisent pas à l'habitabilité des logements ;
41. que la demande porte le nombre d'entités à 4 sur la parcelle ;
42. que la demande offre un espace extérieur commun pour les appartements ;
43. que le Plan communal de développement préconise le maintien ou la création de logements de grande dimension sur le territoire communal ; que ce réaménagement correspond à ces principes ;
44. que les modifications n'ont pas d'impact sur la voirie régionale ;

45. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé le 17/11/2020 ;

dossier 11144

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. 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 II, article 4 (hauteur sous plafond) et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

La dérogation au RZAC, article 13 (hauteur sous plafond) est acceptée.

11h55 - dossier 11128**8. Avis sur la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame MOUTON tendant à régulariser la construction de lucarnes et les aménagements de l'appartement du troisième étage, rue de Theux 58/60.**

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (Zichée) ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. qu'il s'agit d'un ensemble de deux maisons construites à l'angle de la rue de Theux et de la rue de Haerne, d'après permis de bâtir daté de 1902 et de style éclectique ;
4. que la demande vise à régulariser la construction de lucarnes et les aménagements de l'appartement du troisième étage ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte :
 - au rez-de-chaussée : 1 commerce,
 - au 1^{er} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - au 2^{ème} étage : 1 appartement 2 chambres,
 - sous combles : 1 logement ;
6. que les châssis et la porte d'entrée ont été modifiés sans permis d'urbanisme et remplacés par du pvc ;
7. que l'ensemble des propriétaires s'engagent lors du prochain remplacement de ces châssis et porte à revenir à de châssis respectant davantage la situation d'origine de ceux-ci ;
8. que l'élévation fournie représente les futurs châssis et porte ; qu'étant donné la situation en Zichée, ces éléments doivent être en bois ;
9. que la lucarne rue de Haerne n'est pas conforme au permis d'urbanisme de 1929 ; que ce permis prévoyait une rehausse de la façade avec la corniche au-dessus ; que la lucarne a été exécutée au-dessus de la corniche ;
10. que cette lucarne est en ardoises de teinte gris graphite ;
11. que la lucarne rue de Theux a été construite sans permis d'urbanisme ; qu'il s'agit d'une lucarne également en ardoises de teinte gris graphite avec une rive de toiture verte foncé ;
12. que les deux lucarnes sont pourvues de châssis en bois vert foncé ;
13. qu'elles existent depuis de nombreuses années et ne nuisent pas à l'esthétique des façades ;
14. que l'étage sous combles comporte un appartement 2 chambres ;
15. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 3 (normes minimales de superficie) ; qu'il s'agit de la cuisine qui présente une surface de 7.77m² au lieu des 8m² requis ;
16. que cette dérogation est minime et donc acceptable ;
17. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre II, article 10 (éclairage naturel) ;
18. qu'il s'agit de la chambre 2 qui est uniquement éclairée par une fenêtre de toit et qui bénéficie de 0.86m² d'éclairage naturel au lieu des 1.15m² requis ;
19. qu'il s'agit d'un appartement 2 chambres ;
20. que cette dérogation est acceptable ;
21. que ces dérogations ne nuisent pas à l'habitabilité du logement ;

dossier 11128

22. que le nombre d'entités n'est pas modifié ;

AVIS FAVORABLE

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

12u20 - dossier 9969

9. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door Mijnheer HENDRICKX strekkende tot het regulariseren van de inrichting van 2 slaapkamers in de veranda op de 7de verdieping aan de voorgevel, Nervierslaan 117

Overwegende:

1. dat het goed gelegen is in het GBP in het woongebied met residentieel karakter en in het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, langs een structurerende ruimte, gewestelijke weg;
2. dat het goed gelegen is in het gebied van de bouwverordening voor de wijken rond de Ambiorixsquare en het Jubelpark;
3. dat het goed gelegen is in de vrijwaringszone van een beschermd goed: Park en Museum van het Jubelpark;
4. dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van artikel 237 van het BWRO (in de vrijwaringszone van een beschermd goed zijn alle handelingen en werkzaamheden, die van die aard zijn dat ze het uitzicht op het goed dat tot het onroerende erfgoed behoort, of vanaf dat goed wijzigen, gebonden aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, evenals aan het advies van de overlegcommissie);
5. dat, in toepassing van artikel 21 van het GBP (wijziging zichtbaar vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten), de aanvraag onderworpen is aan het advies van de Overlegcommissie;
6. dat de aanvraag strekt tot het regulariseren van de inrichting van 2 slaapkamers in de veranda op de 8ste verdieping aan de voorgevel;
7. dat het volume niet gewijzigd werd;
8. dat het dak (aanvankelijk in doorzichtige glazen dakpanelen) geïsoleerd is langs de binnenzijde en het glas vervangen is door ondoorzichtige dakpanelen;
9. dat 3 geïsoleerde binnenwanden evenwijdig geplaatst zijn aan die van de veranda; dat er eveneens nieuwe ramen geplaatst zijn in elke kamer;
10. dat er een gang behouden blijft tussen de bestaande gevel en de nieuwe binnenwanden;
11. dat de buitengevel dus ongewijzigd is; dat dit echter de perceptie van het volume vanaf de openbare ruimte wijzigt;
12. dat de nieuwe binnenwanden waarneembaar zijn;
13. dat er geen directe toegang is vanuit het appartement/de kamers naar de gang;
14. dat deze gang toegang geeft tot de machinerie van de lift;
15. dat de bestaande kamers verplaatst zijn naar de veranda; dat de ruimte van de oude kamers ingericht is als bureau en dressing;
16. dat de kamers geen ramen hebben die rechtstreeks uitgeven naar buiten en niet geventileerd zijn;
17. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) wat betreft de 2 kamers;
18. dat deze inrichtingen niet kwalitatief zijn;
19. dat op het grafisch document de detaildoorsnede niet overeenkomt met de algemene doorsnede;

dossier 9969

20. dat dit een verhoging van het dak inhoudt; dat deze verhoging afwijkt op de voorschriften van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening, Titel I, artikel 6 (het dak) wat betreft dat het gebouw reeds hoger is dan de naastliggende gebouwen
21. het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen;
22. het advies zonder bezwaren van Brussel - Mobiliteit;
23. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;
24. dat echter de plaats gelegen voor de nooduitgang ingericht werd als wasruimte; dat het de toegang betreft tot de enige trap; dat de toegang eveneens via de badkamer moet plaatsvinden;
25. dat in geval van defect van de lift de toegang tot het appartement via de wasplaats en de badkamer gebeurt;
26. dat de Overlegcommissie in zitting van 10/09/2019 een ongunstig advies heeft uitgebracht;
27. dat op 24/08/2020 bijkomende inlichtingen werden ingediend;
28. dat de aanvrager de plannen niet gewijzigd heeft;
29. dat hij bijkomende onderzoeken gedaan heeft;
30. dat er een kosteloze erfdiensbaarheid (recht van doorgang) bestaat op het appartement;
31. dat de technische ruimte van de liften (links van de veranda) toegankelijk moet zijn via de nooduitgang/trappenhal (rechts van de veranda);
32. dat hiervoor een gang gecreëerd werd; dat hierdoor het onderhoud van de liften ongestoord uitgevoerd kan worden;
33. dat er grote ramen in de slaapkamers geplaatst zijn om zoveel mogelijk lichtinval toe te laten;
34. dat de bestaande slaapkamers reeds op de bestaande veranda uitgaven en niet rechtstreeks naar buiten uitgaven; dat deze veranda echter een semi open ruimte was, bij benadering een buitenruimte, en geventileerd was;
35. dat het feit dat de laterale gemene muren niet conform aan het Burgerlijk Wetboek verhoogd waren (vol metselwerk) een bewijs is dat deze ruimte beschouwd wordt als een overdekt terras en niet als een uitbreiding van het appartement;
36. dat het plafond in glas was voorzien waardoor er licht binnenkwam;
37. dat de plaatsen die uitkwamen op deze ruimte een slaapkamer en een bureau waren; dat bovendien de ventilatie-eisen niet meer dezelfde zijn als bij de bouw van de veranda in 1995;
38. dat, volgens de beschrijvende nota, het voorstel om velux-ramen te plaatsen aan de bovenkant technische en bouwkundige problemen met zich meebrengt; dat deze ramen tussen de bestaande spaanders van de veranda zouden moeten geplaatst worden en dat deze dus kleine ramen moeten zijn; dat dit eveneens problemen van waterdichtheid van het dak kan veroorzaken;
39. dat de plaatsing van airconditioning wordt genoemd; dat het geen hygiënische ventilatie is;
40. dat de kamers niet de kwaliteiten van bewoonbaarheid bieden die vereist zijn door de geldende regelgeving;
41. dat het project zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en meer bepaald vanaf het beschermd site van het Jubelpark; dat dit 's avonds en in de winter nog meer het geval is, wanneer het verlicht is; dat de door de aanvrager verstrekte foto's vrijwillig standpunten en periodes geven die gunstig zijn voor het project ;
42. dat enkel een duurzaam en kwalitatief project aanvaard zou kunnen worden;

dossier 9969

ONGUNSTIG ADVIES.