

09h00 - dossier 11901

1. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à occuper la voirie pour y poser une terrasse de 172m², Place Jourdan 54.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en voirie, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;
2. que le commerce concerné est compris dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) des blocs 532-534, approuvé par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 juillet 1983 ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des articles 1 et 3 du règlement communal d'urbanisme sur l'ouverture et l'extension de certaines activités commerciales entré en vigueur le 7 novembre 1999 ;
4. que la place Jourdan est une voirie communale;
5. que la demande vise à aménager une terrasse extérieure dans l'espace public ;
6. qu'il s'agit d'une terrasse de 172m² attenante au restaurant dénommé « Brasserie Signature » ; que cet établissement ne possède pas de terrasse ou jardin en intérieur d'îlot ;
7. que la surface intérieure du restaurant est d'environ 115m² ; que celle-ci ne peut cependant pas être établie avec précision ; que le rez-de-chaussée des deux parcelles voisines (nos 52 et 53/54) ont été reliés sans l'obtention d'un permis d'urbanisme au préalable ; qu'il convient de régulariser la situation mais que ce n'est pas l'objet de la présente demande ;
8. qu'une partie de la terrasse est implantée sur le trottoir devant l'établissement ; que cette portion de la terrasse fait 55 m²; que cette terrasse est prolongée sur la gauche devant l'établissement voisin (n° 55), un supermarché, sur une surface de 22.50m² ;
9. que le supermarché est actuellement en travaux; que cette disposition peut gêner l'accès et la visibilité de ce commerce ;
10. que le nouvel immeuble du 55 comporte l'entrée des logements en partie gauche et du commerce à droite et qu'il convient de laisser libre son accès ;
11. que la profondeur maximale est de 7,50m devant l'établissement ; que cette disposition ne respecte pas la profondeur maximale délimitée par les clous d'arpenteur placés au sol par la commune d'Etterbeek ; qu'il convient de la respecter ;
12. qu'un passage de minimum 1,20m de largeur doit être libéré de tout obstacle pour garantir aisément l'accès des habitants aux appartements existants à l'étage du bâtiment en question et des bâtiments contigus ; que la voie d'accès doit être délimitée par des lignes virtuelles perpendiculaires à la façade ; qu'il convient de garder ce passage libre à tout moment ;
13. que l'accès au commerce doit être également libéré de tout obstacle; que la largeur du passage d'accès doit être égale à la largeur de la baie comportant la porte d'entrée du commerce ; que la voie d'accès doit être délimitée par des lignes virtuelles perpendiculaires à la façade ; qu'il convient de garder ce passage libre à tout moment ; que de ce fait, l'aménagement de la zone devant le n° 55 n'est pas acceptable ;
14. que la deuxième partie de la terrasse est aménagée sur la partie centrale de la place, sur une surface de 94,5m² (21m x 4,50m) ; qu'un passage libre de 4,16m de large est conservé entre les deux portions afin de permettre la circulation ;
15. que cette zone s'étend devant le commerce concerné et sur toute la largeur du commerce voisin; que cette surface peut être une importante source de nuisance pour les riverains : sonores et entrave au libre passage;

16. qu'il convient de limiter la terrasse à la zone prolongeant le commerce concerné sur la 1^{ère} partie, le long des façades ;
17. que sur l'assiette de la place, la zone peut être prolongée sur une longueur de 6.00m ;
18. que les modifications susmentionnées portent les dimensions de la terrasse à 45m² + 40m² soit 85 m² devant le commerce, qu'en outre 27m² supplémentaires sont placés sur l'assiette de la place ; que cette surface de 112m² est suffisante par rapport à la taille du commerce ;
19. qu'il convient de ranger tout le mobilier à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
20. que l'autorisation donnée porte sur l'emprise de la terrasse et non le nombre de tables et de chaises ; que l'implantation du mobilier renseignée en plan est indicative ;
21. que tout élément fixe non autorisé doit être supprimé ; que par élément fixe, on entend tout ce qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
22. qu'il semble que la tente solaire est refermée par des bâches en hiver ; que les bâches latérales sont autorisées mais qu'il convient de ne pas fermer la terrasse du côté de la place, afin d'éviter une privatisation excessive de l'espace public ;
23. que le Service communal des Travaux Publics ne formule pas d'objection quant à la demande introduite ;
24. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 a donné lieu à 4 lettres d'opposition et/ou d'observation ; que celles-ci proviennent de riverains et portent sur:
 - la privatisation exagérée de l'espace public ;
 - une inquiétude par rapport à la visibilité et l'accessibilité des commerces adjacents ;
 - les nuisances sonores causées par les grandes terrasses ;
 - le fait que le mobilier n'est pas rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture ;
 - la mobilité sur la place ;
 - l'accessibilité aux mal-voyants et usagers faibles ;
25. que cette terrasse participe à l'animation du quartier commerçant de la place Jourdan ;
26. qu'il convient d'offrir à la clientèle des sanitaires en suffisance et en bon état ;
27. que l'obtention d'un permis d'urbanisme ne dispense pas d'obtenir les autorisations d'occupation de l'espace public requise et ne préjuge pas de l'obtention de celles-ci ;
28. qu'il s'agit d'un permis à durée limitée de 6 ans ; qu'une nouvelle demande doit être introduite avant l'échéance ou qu'il conviendra de se limiter à 50m² ;
29. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la région de Bruxelles-Capitale ;

dossier 11901

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de respecter les dimensions imposées par les clous d'arpenteur installés au sol ;
2. de ne pas prévoir de terrasse devant le supermarché voisin le long des façades ;
3. de limiter la longueur de la terrasse au centre de la place à la largeur du commerce concerné augmenté d'une largeur de 6.00m vers la droite en regardant le commerce (surface totale de 112m²) ;
4. de garder libre de tout obstacle à tout moment le passage vers les entrées qui mènent aux étages ;
5. de ranger le mobilier à l'intérieur et de supprimer tout élément qui n'est pas démontable quotidiennement et/ou rangé à l'intérieur en dehors des heures d'ouverture;
6. de ne pas placer de bâches du côté de la place.

09h30 - dossier 11905

2. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à modifier l'utilisation d'un commerce (sandwicherie) en prévoyant la consommation sur place, Rue Général Leman 34.

Considérant :

1. que la demande est située au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone de forte mixité et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
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 les locaux concernés par la demande sont situés au rez-de-chaussée d'un immeuble composé de caves au sous-sol, d'un commerce au rez, de deux logements aux étages et un logement à l'arrière du rez-de-chaussée ;
4. que le commerce était précédemment utilisé comme sandwicherie à emporter ;
5. le permis d'urbanisme 10838 tendant à régulariser la construction d'un wc à l'arrière du commerce, notifié le 13/02/2020 ; que cette demande de permis prévoyait la consommation sur place initialement ; que celle-ci a été refusée ;
6. que la demande vise à modifier l'utilisation d'un commerce (sandwicherie) en crêperie avec consommation sur place ;
7. que la demande concerne la partie avant du rez-de-chaussée ; qu'il s'agit d'un commerce existant de deux pièces en enfilade ;
8. que l'entrée du commerce est située à gauche de la façade commerciale ; que la porte de droite est un accès séparé aux logements ;
9. que l'utilisation comme crêperie implique des cuissons supplémentaires ;
10. qu'il n'y a aucune hotte représentée dans la cuisine du commerce ; que le placement de conduits d'aération extérieurs à usage non domestique est soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;
11. qu'un espace de consommation est aménagé dans la pièce arrière du commerce ; qu'il s'agit de 3 tables et 9 places assises ;
12. qu'une cour se trouve à l'arrière ; que la cour est à usage du commerce ; qu'elle sert également de sortie de secours pour l'arrière bâtiment ;
13. que la cour ne peut être utilisée à des fins d'entreposage ; qu'il convient de la débarrasser de tout mobilier ; que la cour n'est pas accessible au public ;
14. que la façade avant demeure inchangée ;
15. que les horaires d'ouverture ne sont pas précisés ; que cependant, d'après les informations en ligne et les remarques de l'enquête publique, les horaires ont été étendus en soirée (22h) ; que cela ne correspond pas à l'affectation autorisée ; qu'il convient de cesser l'activité en soirée et de respecter la réglementation relative aux horaires des commerces ;
16. que le bien est situé dans un quartier où subsiste une mixité entre le commerce et l'habitation ;
17. que le bien se situe hors du liseré de noyau commercial ; que l'aménagement d'un commerce avec consommation sur place à cet endroit peut être une source de nuisances sonores pour les riverains ;
18. qu'il s'agit d'un petit commerce de 31 m² ; que la pièce destinée à accueillir les tables présente une surface de 15 m² ; qu'elle ne bénéficie d'aucun éclairage naturel direct ;
19. qu'elle ne se prête pas à l'aménagement en tant que salon de consommation ;

dossier 11905

20. qu'il convient dès lors de ne pas prévoir de consommation sur place dans ce petit commerce ;
21. que ce type de commerce est soumis, avant ouverture, à l'accord du Service des Enquêtes Administratives de la police (zone 5343 – division Etterbeek) ;
22. que la demande ne prévoit pas de placement d'enseignes ; qu'une enseigne perpendiculaire à la façade et lumineuse a été placée sur la façade ; qu'elle semble conforme aux prescriptions du RRU ; que cependant, elle semble créer des nuisances visuelles la nuit ; qu'il convient de l'éteindre aux heures de fermeture ;
23. que l'enquête public qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 a donné lieu à 10 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
24. que ces lettres concernent principalement :
 - opposition à la transformation d'un commerce non-HoReCa en HoReCa,
 - opposition à toute construction et extension de l'activité commerciale en intérieur d'ilot,
 - les riverains de la place Jourdan sont excédés par le déploiement sans limite des Horeca place Jourdan et alentours,
 - la décision du bourgmestre d'Etterbeek M. De Wolf de ne plus accepter/tolérer de nouveaux commerces HoReCa sur la place Jourdan et dans les rues avoisinantes,
 - demande de respecter l'équilibre entre les fonctions résidentielles et les autres fonctions, commerciales et administratives, en particulier la fonction HoReCa,
 - les horaires étendus en soirée qui créent des nuisances et ne correspondent pas à l'affectation de sandwicherie à emporter autorisée
 - nuisances de bruits, odeurs et ordures
 - encombrement des trottoirs
 - utilisation de la cour par les clients, impliquant des nuisances en intérieur d'ilot
 - nuisances visuelle tardive par l'enseigne lumineuse supposée non conforme, demande du retrait de l'enseigne
25. que la demande est dispensée de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

AVIS DEFAVORABLE

10h15 - dossier 11771

3. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser les modifications apportées à un immeuble de trois logements (volume sous-sol/rez, châssis, lucarnes, terrasse), Avenue Nouvelle 102.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux portent atteinte en intérieur d'îlot) ;
3. que la demande vise à régulariser les modifications apportées à un immeuble de trois logements (volume sous-sol/rez, châssis, lucarnes, terrasse) ;
4. qu'en situation de droit, il s'agit d'un immeuble de gabarit R+2+combles comportant 3 logements répartis comme suit :
 - au sous-sol : 1 garage ;
 - au rez-de-chaussée : 1 studio ;
 - au 1er étage : 1 logement 1 chambre (estimation) ;
 - au 2e étage : 1 logement 1 chambre (estimation) ;
 - combles : grenier ;
5. que dans les faits, les logements sont disposés différemment et que la volumétrie ne correspond pas à la situation légale ; qu'il s'agit d'annexes construites le long du mitoyen droit au sous-sol et au rez ;
6. que la demande envisage de revoir la volumétrie de l'immeuble ainsi que l'aménagement et le type des logements ;
7. que le nombre de logements n'est pas modifié ; que l'aménagement prévu est le suivant :
 - au sous-sol : un local compteurs accessible depuis l'extérieur et un garage ;
 - au sous-sol et rez : un duplex 3 chambres comportant au sous-sol : une buanderie à l'avant, 2 salles de douche, 1 local rangement et 2 chambres à l'arrière ; au rez : un séjour avec cuisine, une chambre et un wc ;
 - au 1er étage : un appartement une chambre comportant 1 séjour, 1 cuisine, 1 chambre et 1 local rangement ;
 - au 2e étage et sous combles : un duplex 3 chambres, comportant au 2^{ème} étage, les chambres, 1 salle de bain et 1 local rangement, ainsi que sous combles, le séjour ;
8. que le local compteurs est accessible par l'extérieur via une porte placée à gauche de la porte de garage ;
9. que l'accès aux logements se fait via le hall d'entrée au rez-de-chaussée ; qu'un espace vélo est aménagé dans le hall sur le côté de l'escalier menant aux étages ; qu'il fait 0.9m sur 2.90m ;
10. que cet espace ne permet pas de placer plus de 2 vélos ; qu'en outre, il ne s'agit pas d'un local vélos fermés au sens du RRU ;
11. que la demande déroge aux prescriptions du règlement Régional d'Urbanisme (RRU), titre II, article 17 (local vélos) ;
12. que la densité dans l'immeuble est considérablement augmentée passant de 3 à 7 chambres ; que la dérogation n'est pas acceptable ; qu'il convient d'offrir un local vélos de belles dimensions et le plus aisément accessible possible en prévoyant un emplacement par chambre ;
13. que l'escalier existant menant vers le sous-sol est privatisé ; qu'à part le local compteurs et le garage, toutes les autres pièces de ce niveau sont attribuées au duplex ;
14. qu'à l'arrière du sous-sol, la façade de la pièce intitulée « chambre 1 » sur plan est alignée à celle existante à gauche agrandissant ainsi le volume d'une profondeur d'environ 1.90m à ce niveau;

15. que cet agrandissement ne nécessite aucune rehausse et n'impacte pas les parcelles voisines ;
16. qu'au-dessus de ce volume, au rez, se trouve une annexe d'une profondeur de 3.61m qui abrite la cuisine ; qu'elle est en recul par rapport à l'annexe située à gauche et au sous-sol ;
17. que le reste de la toiture de l'annexe au sous-sol est aménagé en toiture verte inaccessible et en un accès de 70cm de large reliant la cuisine à un escalier en colimaçon donnant accès au jardin au sous-sol ;
18. que cet accès est délimité par un garde-corps ; qu'il est distant d'1.90m du mitoyen de droite et est ainsi conforme au code civil sans rehausse; que vu l'étroitesse du passage, il n'est pas possible d'y séjourner ; que les nuisances pour les voisins sont limitées;
19. qu'il convient de veiller à placer le garde-corps devant le châssis fixe (droite) ;
20. que l'escalier déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), en ce qu'il dépasse les deux bâtis voisins;
21. qu'il est compact et placé au centre de la parcelle; qu'il permet l'accès au jardin depuis les pièces de vie; que les dérogations sont acceptables;
22. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme, titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qui concerne le séjour/salle à manger au rez dont la surface d'éclairage est de 7,11 m² au lieu de 8,40 m² requis ;
23. que la pièce est traversante et qualitative; que la dérogation est acceptable;
24. que le logement du 1er étage bénéficie également d'un espace extérieur (terrasse) de 8,37 m² à l'arrière ;
25. qu'afin d'éviter les vues plongeantes vers les parcelles voisines, le garde-corps est placé en retrait de 60cm par rapport au bout de la plateforme ;
26. qu'il convient de préciser la nature exacte de la toiture « verte » au rez et de prévoir une toiture végétalisée extensive ;
27. qu'à partir du 2e étage, l'escalier commun est privatisé par le placement d'une porte en haut de la volée de marches d'escalier ; que la porte est précédée d'un petit palier de 50cm;
28. qu'au 2^{ème} étage, le wc ne paraît pas conforme au RRU, titre II, article 8 (wc) ; qu'il paraît cependant existant; que la dérogation est acceptable;
29. qu'au 3^{ème} étage, le second duplex dispose d'une terrasse de 14,84 m² aménagée sur le toit de l'annexe de gauche;
30. que ces terrasses sont conformes au Code civil en matière de vues ;
31. que le revêtement de la terrasse du 3^{ème} est en bois;
32. que cette terrasse déroge aux prescriptions du RRU, titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), en ce qu'elle dépasse de plus de 3.00m le voisin de droite, moins haut et moins profond;
33. que cette terrasse vu sa situation et ses dimensions offre des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot ; qu'afin de limiter ses impacts et l'ampleur des dérogations, il convient de limiter la surface accessible à une profondeur de 3.00m, de reculer le garde-corps et de végétaliser la partie inaccessible de la toiture plate ;
34. qu'à ces conditions, les dérogations sont acceptables ;
35. que leurs garde-corps sont différents : métal peint en noir au 1er étage et en bois plein au 3e ;
36. que l'escalier en colimaçon et le garde-corps du passage qui le relie avec la cuisine sont également en métal noir ;
37. que la façade arrière est recouverte de briques et de pierres ainsi que d'un cimentage ;

38. que le dessin de celle-ci en situation projetée, décrit un cimentage appliqué du bas à la plateforme de l'annexe au 2^e étage ; qu'entre cette partie et le début du versant de toiture, la façade est maçonnée et cimentée ;
39. que les châssis sont en pvc blanc ; que les corniches sont en bois blanc ;
40. que la lucarne arrière est recouverte d'un cimentage ; qu'elle intègre une porte-fenêtre permettant l'accès à la terrasse ;
41. que le versant arrière de la toiture comporte deux fenêtres de toit ;
42. qu'en façade avant, la lucarne est revêtue d'ardoises noires et de zinc ;
43. que tous les châssis sont en pvc blanc, hormis les portes du garage, du local compteurs et de l'entrée qui sont en aluminium blanc ;
44. que les châssis ne correspondent pas aux châssis d'origine qui comportaient des petits bois dans les impostes notamment ;
45. que le dessin actuel des châssis est plus simple; qu'il est cependant homogène sauf en ce qui concerne la baie de gauche au 2^{ème} étage;
46. qu'il convient de remplacer ce châssis en prévoyant une imposte fixe;
47. que la porte d'entrée est en bois blanc et comporte un grand vitrage avec ferronneries peintes en blanc ;
48. que la zone de recul est bordée de murets avec garde-corps en métal noir ;
49. qu'une balustrade en métal gris est fixée sur le muret à gauche de l'escalier menant à l'entrée de l'immeuble ;
50. que la zone de recul comporte les accès et des zones de plantation ; qu'elle ne peut être utilisée comme espace de stationnement ;
51. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 14/03/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
52. que le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;
53. que la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux » et « Déclaration PEB ») ;
54. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.) ;
55. que la proposition PEB relative à la demande concernant 2 Unités PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
56. qu'il convient de respecter l'exigence ventilation relative aux locaux dits humides nouvellement créés (ouvertures d'extraction réglables) ;
57. que la demande déroge :
 - au RRU, titre I, article 4 (profondeur) : terrasse au dernier niveau et escalier extérieur ;
 - au RRU, titre I, article 6 (hauteur) : terrasse au dernier niveau et escalier extérieur ;
 - au RRU, titre II, article 8 (wc) : au 2^{ème} étage ;

- au RRU, titre II, article 10 (éclairage) : séjour au rez ;
 - au RRU, titre II, article 17 (local vélos) ;
58. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 a donné lieu à 2 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
59. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :
- le fait que les travaux aient été réalisés avant obtention du permis ;
 - les vues plongeantes depuis la terrasse supérieure et son impact sur les parcelles voisines ;
 - l'impact de la future terrasse du rez et de sa rehausse mitoyenne sur le voisin de droite ;
60. l'avis favorable sous réserves du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale daté du 09/11/2023 ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. **d'offrir un local vélos de belles dimensions et le plus aisément accessible possible ;**
2. **de placer un garde-corps devant la porte fixe du châssis au rez arrière ;**
3. **de préciser la nature exacte de la toiture « verte » au rez et de prévoir une toiture végétalisée extensive ;**
4. **de limiter la surface accessible de la terrasse au 3ème étage à une profondeur de 3.00m, de reculer le garde-corps et de végétaliser la partie inaccessible de la toiture plate ;**
5. **de prévoir un châssis avec imposte fixe au 2ème étage gauche en façade avant ;**
6. **de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.**

**Les dérogations au RRU, Titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur), sont acceptées.
Les dérogations au RRU, Titre II, article 8 (wc) et article 10 (éclairage), sont acceptées.**

10h40 - dossier 11880**4. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à aménager une terrasse en lieu et place de la véranda irrégulière au 1^{er} étage arrière, Avenue Edouard de Thibault 60.**

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. le permis d'urbanisme visant à régulariser, en application de l'article 330§3 du CoBAT, les modifications apportées à un immeuble : extension de l'appartement du 1^{er} vers le rez, modification de la cour au rez et construction d'une pièce à cet endroit, notifié le 10 juillet 2023 ;
3. que la véranda reconstruite à l'arrière du 1^{er} étage de façon irrégulière n'a pas été considéré par cette demande du fait qu'elle ne respecte pas l'une des conditions définies par le CoBAT (reconstruite après 2000) ;
4. que la présente demande vise à aménager une terrasse en lieu et place de la véranda irrégulière au 1^{er} étage arrière ;
5. qu'en situation de droit, l'immeuble comporte un atelier (activité productive) au rez-de-chaussée, un duplex deux chambres au rez et 1^{er} étage et deux logements deux chambres aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, un par niveau ;
6. que l'objet de la demande actuelle ne modifie pas cette situation ;
7. que la véranda construite le long du mitoyen gauche est démontée ; que la terrasse aménagée en lieu et place de celle-ci, mesure 8,27 m² de surface, du côté du mitoyen gauche ;
8. qu'elle présente une profondeur accessible de 2.80m et une largeur de 2.75m ;
9. qu'elle est accessible depuis la plus petite des chambres du logement duplex ;
10. qu'afin de tenter de se conformer au code civil, il est prévu de placer sur le mur mitoyen gauche, une haie végétale de 1 m 80 de hauteur (cote indiquée sur plan) et de 1 m 94 de profondeur ;
11. que cette rehausse n'est pas conforme aux règlements en vigueur, qui requièrent une rehausse en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur et de 1.90m de haut depuis le plancher de la terrasse ;
12. que la terrasse déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) en ce qu'elle est plus profonde et plus haute que les bâtis voisins ;
13. que ces dérogations sont importantes et peuvent nuire aux parcelles voisines ;
14. qu'il convient de limiter la terrasse à 2.00m de profondeur et de limiter la rehausse mitoyenne en conséquence, ainsi que de réaliser la rehausse mitoyenne en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur ;
15. qu'ainsi les dérogations sont limitées et acceptables ;
16. que les éléments du dossier ne précisent ni le revêtement de sol de la terrasse ni le matériau et la teinte du garde-corps ;
17. qu'il convient de nous fournir ces détails ainsi que la hauteur entre le haut du garde-corps et le sol de la terrasse ;
18. qu'au rez, ce logement bénéficie d'un espace extérieur existant : une cour dont la surface est de 5,53 m² ; que cependant cet espace est petit et enclavé ;

dossier 11880

19. que la demande déroge au RRU, titre I :

- article 4 (profondeur) : terrasse ;
- article 6 (hauteur) : terrasse ;

20. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 au 20/11/2023 a fait l'objet de 4 lettres d'observations / réclamations ;

21. que ces lettres émanent de voisins et portent sur :

- nuisances sonores et visuelles vers les voisins et l'intérieur d'îlot engendrées par la construction de la terrasse ;
- le fait que la situation actuelle soit irrégulière ;
- l'impact sur le jardin en contrebas de la parcelle de gauche et la suggestion de placer une rehausse en verre translucide ;
- les nuisances subies lors des travaux de cet appartement ;

22. que moyennant accord enregistré des deux voisins, il est possible de proposer une rehausse d'un autre type que la maçonnerie ;

23. que les actes et travaux sont dispensés de l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;

24. que les travaux visent à mettre fin à une situation irrégulière ; qu'il convient de les réaliser dès que possible et au plus tard 6 mois après la délivrance de ce permis ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de préciser les matériaux de la terrasse et le dessin exact des garde-corps ;
2. de limiter la terrasse à 2.00m de profondeur et de limiter la rehausse mitoyenne en conséquence ;
3. de réaliser la rehausse mitoyenne en maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur ;
4. de réaliser les travaux dès que possible et au plus tard 6 mois après la délivrance de ce permis.

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

11h10 - dossier 11907

5. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser la construction d'une terrasse et d'un escalier au rez arrière d'une maison unifamiliale, Rue de Haerne 24.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (Zichée) ;
2. qu'en situation de droit, l'immeuble est une maison unifamiliale ;
3. que la demande vise à régulariser la construction d'une terrasse et d'un escalier au rez arrière de cette maison unifamiliale ;
4. que seul le rez-de-chaussée et le jardin au niveau du sous-sol sont concernés par la demande ;
5. qu'une terrasse est construite au rez arrière sur 1,04m de profondeur et sur toute la largeur de la parcelle dans le prolongement de la cuisine ;
6. que la terrasse surplombe le jardin situé au niveau du sous-sol, 1.98m plus bas ; qu'un escalier extérieur est construit contre le mur mitoyen de droite reliant la terrasse et le jardin ;
7. que la législation quant aux servitudes de vues obliques dans le code civil est abrogée ; que le panneau multiplex prévu afin de respecter une distance de 0,60m par rapport à la limite mitoyenne n'est donc plus nécessaire et peut-être supprimé ;
8. qu'il est précisé en séance que le placement de ce panneau n'est pas souhaité si pas obligatoire ;
9. que l'escalier et la terrasse dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre I, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'ils dépassent le profil du bâtiment mitoyen de gauche de plus de 3m (l'annexe existante n'étant pas autorisée) ;
10. que le haut du mur mitoyen est situé à 2m de hauteur du sol de la terrasse et sur toute sa profondeur ;
11. que l'escalier et la terrasse sont conformes au code civil ; qu'ils ne nuisent pas aux bâtiments voisins ;
12. que les dérogations sont acceptables ;
13. que les espaces de séjour initialement cloisonnés ont été ouverts et sont à présent traversants ;
14. que la baie au rez arrière à droite dans la cuisine a été obturée ;
15. que l'espace de séjour (salon, salle à manger, cuisine) de 38,86m² déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce qu'il dispose de 6,25 m² de surface éclairante au lieu des 7,77m² requis ;
16. que les châssis avant sont existants ; que l'allège de la baie arrière de gauche a été supprimée pour agrandir la baie et accueillir une porte fenêtre ; que l'ouverture du séjour permet de bénéficier d'un grand espace traversant ; que la pièce est qualitative ;
17. que la dérogation est limitée et acceptable ;
18. que la demande déroge donc :
 - au RRU, titre I article 4 (profondeur) : terrasse et escalier
 - au RRU, titre I article 6 (hauteur) : terrasse et escalier
 - au RRU, titre II article 10 (éclairage) : séjour
19. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 a donné lieu à 1 lettre d'opposition et/ou d'observations ; que celle-ci émane de voisin et concernent :
 - la vue plongeante depuis la terrasse sur le bien voisin ;
 - incohérence entre la note explicative et les plans par rapport à la position du panneau multiplex ;

- l'agrandissement de la fenêtre pour créer une porte fenêtre n'est pas repris dans le objets de la demande (Note : le linteau n'étant pas modifié, cette modification est dispensée de permis) ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de ne pas placer de panneau multiplex à gauche de la terrasse.

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

11h35 - dossier 11857

6. Avis sur la demande de permis d'urbanisme tendant à régulariser l'extension de l'appartement du 2ème vers les combles, les modifications apportées à l'immeuble à ces niveaux (balcon, châssis), aménager une terrasse au 3ème étage et agrandir la lucarne qui y donne accès, Rue de la Grande Haie 151.

Considérant :

1. que la demande est située au plan régional d'affectation du sol (PRAS) en Zone d'habitation ;
2. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application des prescriptions 0.6 (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
3. qu'en situation de droit, l'immeuble compte 3 unités de logement : 1 duplex 1 chambre au sous-sol/rez et 1 appartement 2 chambres, par niveau, au 1^{er} étage et au 2^e étage ;
4. que la demande porte sur l'extension de l'appartement du 2ème vers les combles, les modifications apportées à l'immeuble à ces niveaux (balcon, châssis), aménager une terrasse au 3ème étage et agrandir la lucarne qui y donne accès ;
5. qu'en situation de droit, l'appartement du 2^e étage, concerné par la demande, est composé comme suit : deux chambres attenantes en façade avant, une salle à manger au milieu, une cuisine et une laverie en façade arrière, un balcon avec un wc à l'extérieur ;
6. que le balcon est actuellement fermé en situation existante de fait afin de faciliter l'accès au wc ; que la demande vise à régulariser cette modification ;
7. que depuis lors le wc a été transformé en espace de rangement ;
8. que la cage d'escalier est isolée des espaces communs au niveau du palier du 2^e étage ; qu'un vestiaire est aménagé à la place d'un ancien hall ;
9. que la grande chambre au 2^e devient salon, ouvert sur le reste du séjour ;
10. que la petite chambre devient salle de bain avec wc ; qu'un hall sépare la salle de bain et le salon ; qu'un petit local buanderie y est adossé ; que cependant il n'y a pas de porte entre ledit hall et le salon ; qu'il s'agit d'une dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2, article 8 (wc) ; qu'il convient d'y placer une porte afin de supprimer cette dérogation ;
11. que la pièce centrale devient bureau, la cuisine devient salle à manger et la laverie devient cuisine ; que le mur entre la cuisine et la salle à manger est démoli ; que le séjour comprend ainsi les 3 pièces en enfilade et la cuisine ;
12. que la pièce de vie est traversante et a une surface totale de 58m² ; que la surface éclairante totale comptabilisant les châssis des façades avant et arrière est de 10,17m² au lieu des 11,6m² réglementaires ; que cela déroge aux prescriptions du RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la dérogation est limitée, ne nuit pas à l'habitabilité de la pièce et est donc acceptable ;
13. qu'à l'étage deux chambres sont aménagées, ainsi qu'une salle de douche ;
14. que la chambre en façade avant fait 12,85m² habitables (h>1,50m) au lieu des 14m² réglementaires ; que la chambre déroge donc au RRU, titre 2, article 10 (éclairage naturel) ; que la surface totale du plancher est de 14,55m² ; que des armoires sont prévues sur la partie basse des combles ; que l'espace proposé permet néanmoins un aménagement convenable ; que la dérogation est limitée et donc acceptable ;
15. que la chambre 2, en façade arrière a une surface de 11,35m² ;
16. qu'une rehausse de la façade arrière est prévue, dans l'alignement de la lucarne existante du côté de la cage d'escalier, sur toute la largeur de la parcelle ; que la structure prend appui sur le mitoyen de droite ; que la hauteur sous plafond de la partie rehaussée est de 2,53m ;

dossier 11857

17. que le nouveau volume s'inscrit dans les dimensions du profil mitoyen existant du côté du voisin de droite, numéro 149, et permet d'aménager une chambre supplémentaire ;
18. que ce volume déroge aux prescriptions du RRU, titre 1, article 4 (profondeur) et article 6 (hauteur) en ce qu'il dépasse de plus de 3.00m le voisin de gauche, le plus bas et moins profond ;
19. que cependant, le volume ne dépasse pas le voisin de droite ;
20. que la construction ne nécessite pas de rehausse mitoyenne, s'alignant sur la lucarne existante ;
21. que l'impact sur les parcelles voisines est limité ; que les dérogations sont acceptables ;
22. qu'une terrasse est aménagée sur la toiture plate à l'arrière ; que l'accès se fait depuis la chambre 2 ; que la terrasse fait 4,10m de large sur 2,90m de profondeur ; qu'un recul de 1,90m existe depuis la parcelle de gauche et de 1,50m depuis l'alignement de la façade arrière ;
23. qu'elle dépasse de 96cm la façade du voisin de droite ; qu'une palissade en bois est prévue afin d'enlever les vues droites vers la parcelle voisine ;
24. que ce type de palissade ne constitue pas une rehausse conforme aux règlements ;
25. que cette rehausse est limitée et impacte peu la parcelle voisine ;
26. qu'il convient de réaliser la rehausse en maçonnerie de 28cm d'épaisseur d'une hauteur de 1,90m afin de se conformer au code civil et d'offrir une finition qualitative des deux côtés ;
27. que cela déroge au RRU, titre 1, articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) ; que l'impact sur la parcelle voisine est limité et que cela permet d'offrir un espace extérieur au logement en question ; que la dérogation est acceptable ;
28. que la terrasse est délimitée par un garde-corps métallique ton noir ; que la partie non accessible de la toiture est végétalisée ;
29. que tous les châssis sont en PVC ton blanc ;
30. que la façade arrière est revêtue d'un enduit ton blanc ; que la rehausse est couronnée d'une rive en zinc ; que la toiture est en tuiles rouges ;
31. que certains éléments ne sont pas représentés sur la façade arrière, tels que la cheminée et le volume équivalent au local rangement à côté du balcon couvert en façade arrière ; qu'il convient de les représenter en plan et/ou préciser si la cheminée est démolie ;
32. qu'en façade avant, le dessin des châssis est modifié ; qu'en situation de droit, les impostes comportaient des petits bois et actuellement ces éléments sont inexistantes ;
33. que les châssis du rez-de-chaussée ont également été modifiés en ce qui concerne leurs divisions ; qu'en situation de droit, il s'agissait d'un châssis du type guillotine ; qu'à présent il s'agit de châssis à deux ouvrants avec une imposte ;
34. que ces modifications ne nuisent pas à l'harmonie de la façade et peuvent être acceptées ;
35. que la porte originale en ferronnerie ton noir est conservée, ainsi que les matériaux de revêtement en brique rouge, les décors en pierre blanche et le soubassement en pierre bleue ;
36. que la réglementation appliquée à la procédure PEB répond à celle en vigueur lors de la date initiale de dépôt, le 05/07/2023, du dossier de demande de permis d'urbanisme ;
37. que, le projet étant soumis à l'ordonnance publiée le 02 mai 2013 relative au Code Bruxellois pour la gestion de l'air et du climat, le respect de la procédure PEB relative à la mise en œuvre du projet reste sous la responsabilité du demandeur ou des nouveaux acquéreurs ;

dossier 11857

38. que, la demande visant notamment à intervenir sur tout ou partie de l'enveloppe thermique de l'ouvrage, toute nouvelle intervention visant à l'amélioration thermique ayant lieu dans la foulée des travaux et non spécifié dans la demande, devra répondre aux exigences PEB et figurer dans les documents PEB à fournir avant et en fin de chantier (« Notification PEB de début des travaux ») et « Déclaration PEB »);
39. qu'il est de la responsabilité du Déclarant de conserver tout éléments probants démontrant la conformité énergétique (parois neuves/rénovées et ventilation), ceux-ci pouvant être demandés lors d'une éventuelle visite de contrôle (documents, factures, étiquettes, fiches techniques, photos etc.);
40. que si le Déclarant (demandeur) n'envisage aucun travaux supplémentaires visant à répondre à ces exigences PEB, il est de la responsabilité de celui-ci de déposer une "Déclaration PEB" dressée par l'architecte qui précisera le montant de l'amende, au plus tard dans les deux mois qui suivent la date de la délivrance du PU;
41. que la proposition PEB relative à la demande concernant 1 Unité PEB dont la nature des travaux se situe en Rénovation Simple – (URS - les installations techniques étant conservées en tout ou partie), le suivi de la procédure "Travaux PEB" relèvera de la compétence du service aménagement du territoire de la commune d'Etterbeek ;
42. qu'il conviendra d'utiliser la version actuelle du logiciel PEB pour les documents PEB relatif aux travaux (13.5.3) ;
43. qu'il convient de prévoir la ventilation des locaux suivants (en plus de la salle de bain, du lave-linge et de la chambre 2) : la cuisine (extension sur balcon), e salon si les châssis sont remplacé, et la chambre 1 pour implantation de deux nouvelles fenêtres de toit ;
44. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme :
 - titre 1, article 4 (profondeur) : terrasse et rehausse ;
 - titre 1, article 6 (hauteur) : terrasse et rehausse ;
 - titre 2, article 3 (surface minimale) : chambre 1 ;
 - titre 2, article 8 (wc) : pas de porte entre le sas et le salon ;
 - titre 2, article 10 (éclairage naturel) : pièce de vie ;
45. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2023 au 20/11/2023 n'a donné lieu à aucune lettre d'opposition et/ou d'observations ;
46. que moyennant les modifications demandées, les aménagements proposés sont qualitatifs et améliorent l'habitabilité de ce logement ;
47. l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale demandé en date du 27/10/2023 ;

dossier 11857

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de placer une porte entre le hall et le salon au 2^e étage afin d'isoler le wc de la pièce de vie et de se conformer au RRU ;
2. de réaliser la rehausse en maçonnerie de 28cm d'épaisseur d'une hauteur de 1,90m afin de se conformer au code civil et d'offrir une finition qualitative des deux côtés
3. de corriger le dessin de la façade arrière ;
4. de se conformer à l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

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

Les dérogations au RRU, Titre II, article 3 (surface minimale), et article 10 (éclairage naturel), sont acceptées.

12u05 - dossier 11530 – ART 126

7. Advies op de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het vergroten en het verhogen van een gebouw die 3 woningen zal bevatten en het bouwen van een serre en een waterplas in de tuin, Fetisstraat 42.

Overwegende :

1. at het goed gelegen is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) in woongebied;
2. dat het goed is gelegen binnen de beschermingszone van de Jean Félix Haptuin en van het huis en het kantoor van notaris Hap, die geklasseerd zijn;
3. dat het goed bovendien is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: woonhuis met eclectische stijl;
4. dat in toepassing van artikel 237 van het BWRO de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie;
5. dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken van de binnenterreinen van huizenblokken);
6. dat het volgens de rechtssituatie gaat over een gebouw met een volume glv+2+ hellend dak bestaande uit 1 handelszaak en 2 woningen met de volgende indeling:
 - op de kelder verdieping: kelders;
 - op het gelijkvloers: gemeenschappelijke ruimten en een koetsdoorgang;
 - op de eerste verdieping: 1 appartement met 2 kamers
 - op de tweede verdieping: 1 appartement met 2 kamers
7. dat de initiale aanvraag tot doel heeft het gebouw te verhogen met een niveau en de indeling ervan te wijzigen naar drie woningen als volgt:
8. op de kelder verdieping en het gelijkvloers: 1 duplex met 2 kamers
9. op de eerste verdieping: 1 appartement met 2 kamers
10. op de tweede en derde verdieping: 1 duplex met 3 kamers
11. dat er ingrijpende stabiliteitswerkzaamheden worden uitgevoerd in het volledige huis; dat niet-vergunde bijgebouwen langs de achtergevel worden afgebroken;
12. dat de binnenmuren worden herzien; dat er geen aanwijzingen zijn dat het karakter en de interieurdecoratie van de ruimten behouden blijven;
13. dat er niet voldoende informatie wordt gegeven over de aanwezigheid van kwaliteitsvolle interieurdecoraties;
14. dat het aangewezen is om een fotooverslag voor te leggen waarin gedetailleerd wordt wat wordt bewaard en wat wordt afgebroken;
15. dat de kelder verdieping volledig wordt ingenomen door het onderste gedeelte van de duplex; dat de kelders verdwijnen en de meters worden verplaatst naar een gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers, die toegankelijk is vanuit de gemeenschappelijke trappenhal;
16. dat de koetsdoorgang op het gelijkvloers wordt vergroot en hersteld naar zijn oorspronkelijke functie zodoende een doorgang te vormen naar de tuin;
17. dat deze koetsdoorgang zowel de toegang is tot de woningen als een garagedeur;
18. dat deze situatie noch kwalitatief noch comfortabel is; dat een ingang moet worden voorgesteld die onafhankelijk is van enige parkeerplaats;
19. dat aan de achtergevel een oprit van 2,50 m breed wordt aangelegd van de garage op het gelijkvloers naar de tuin, langs de rechter gemene muur; dat de materialen en de fundering ervan niet zijn gespecificeerd;

dossier 11530

20. dat een doorsnede loodrecht op de oprit moet worden getoond en het hellingspercentage moet worden vermeld; dat de oprit niet lijkt te voldoen aan de normen voor toegankelijkheid voor PBM, aangezien de helling 24% lijkt te zijn (1,80 m hoog en 7,40 m lang);
21. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de oprit het diepste mandelig profiel overschrijdt;
22. dat deze oprit massief is en niet erg praktisch; dat hij niet lijkt te passen in de tuin;
23. dat moet worden aangegeven of de tuin gemeenschappelijk is voor alle woningen; dat hij rechtstreeks toegankelijk is vanuit de onderste duplex;
24. dat het de bedoeling is een waterbassin te bouwen; dat het bassin in doorsnede moet worden getoond; dat het de bedoeling is een serre van 32m² te bouwen; dat een dwarsdoorsnede van de constructie moet worden getoond; dat deze elementen moeten worden getoond op een plan op schaal 1:50, aangezien voor de bouw ervan a priori een stedenbouwkundige vergunning vereist is;
25. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de serre de mandelige gebouwen overschrijdt en $\frac{3}{4}$ van het perceel overschrijdt;
26. dat de boom links halverwege het perceel is aangegeven als bestaand, terwijl deze niet bestaat of onjuist op het plan is geplaatst; dat dit punt moet worden verduidelijkt en de boomsoort moet worden aangegeven als men van plan is een nieuwe boom te planten;
27. dat op de kelder verdieping het onderste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer met een keuken van 63,3 m², een slaapkamer, een dressing, een badkamer, een apart toilet en een bergruimte;
28. dat op deze verdieping een klein bijgebouw wordt afgebroken en dat over de gehele breedte van het perceel een uitbouw van 1,37 m diep is gepland; dat de uitbreiding het mogelijk maakt om de woonkamer te laten uitkijken op een Engelse binnenplaats, die 80 cm lager ligt dan de tuin;
29. dat er een tuinhuisje onder de oprit ontstaat; dat de op het plan aangegeven deur niet zichtbaar is op de doorsnede; dat deze moet worden afgebeeld;
30. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond) in die zin dat de keuken gelegen onder de oprit van het gelijkvloers een plafondhoogte heeft van 2,25m in plaats van de vereiste 2,50m; dat de keuken uitkomt op een grote woonkamer met een plafondhoogte van 2,80m; dat een doorsnede loodrecht op de oprit moet worden getoond om de aanvaardbaarheid van de afwijking te verzekeren;
31. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de woonkamer die 10,60m² natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 12,72m² voor een oppervlakte van 63,60m²; dat de woonkamerruimte groot en kwalitatief is; dat de gevel dicht beglaasd is; dat de afwijking aanvaardbaar is;
32. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de kamer die 0,91m² natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 3,76m² voor een oppervlakte van 18,80m²; dat de kamer zich op de kelder verdieping langs de straatkant bevindt; dat de privacy ervan niet gewaarborgd is;
33. dat deze ruimte niet de kwaliteiten heeft om een bewoonbare ruimte te zijn; dat de afwijking niet aanvaardbaar is;
34. dat op het gelijkvloers het bovenste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer van 31,6 m², een slaapkamer en een apart toilet;

dossier 11530

35. dat het bestaande terras wordt uitgebreid op het dak van de kelderaanbouw; dat er een trap naar de tuin wordt geplaatst; dat deze trap qua diepte en hoogte afwijkt van de GSV;
36. dat de deur van het toilet geen toegang tot het lokaal geeft;
37. dat er een private trap moet komen tussen het gelijkvloers en de kelderverdieping;
38. dat in tegenstelling tot wat in de toelichtende nota staat, deze woning niet voldoet aan de PBM-normen;
39. dat het appartement op de eerste verdieping bestaat uit een woonkamer met een keuken van 45,15 m², twee slaapkamers, een badkamer en een apart toilet;
40. dat aan de achtergevel het bestaande balkon rechts wordt vergroot; dat het een oppervlakte heeft van 6,40 m² en zich langs de rechter gemene muur bevindt;
41. dat op de tweede verdieping het bovenste gedeelte van de duplex bestaat uit een woonkamer met een keuken van 45,15 m², twee slaapkamers, een badkamer en een apart toilet;
42. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) met betrekking tot de kamers die respectievelijk 1,70 en 2,78 m² natuurlijke verlichting geniet in plaats van de vereiste 3,90 en 3,72 m²; dat de ramen aan de straatkant het oorspronkelijke ontwerp respecteren; dat de bestaande slaapkamers licht gewijzigd zijn; dat de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
43. dat er een balkon van 3,30m², grenzend aan de keuken, wordt gecreëerd langs de rechter gemene muur; dat dit een tweede buitenruimte is aangezien er een terras wordt gecreëerd op de derde verdieping aan de achterzijde;
44. dat op de derde verdieping een terras van 19,88m² is voorzien; dat een plantenbak van 4,90m² aan de linkerkant toelaat om te voldoen aan het burgerlijk wetboek met betrekking tot het uitzicht;
45. dat rond het terras en de plantenbak leuningën worden geplaatst;
46. dat de hoogte en zichten van het terras overlast kan veroorzaken voor het binnenterrein van het huizenblok; dat het terras gezien de ligging uitzicht biedt op het binnenterrein van het huizenblok en het Happark in het bijzonder;
47. dat op de derde verdieping het bovenste gedeelte van de duplex een slaapkamer en een badkamer heeft;
48. dat het oude kleine hellende dak wordt vervangen door een schuin dak met een rechte hoek; dat de schoorstenen worden afgebroken;
49. dat het bovenste deel van het dak voorzien is van dakvlakramen;
50. dat de enige voorgestelde doorsnede door de kleine dakkapel aan de voorzijde is;
51. dat een doorsnede van de verhoging moet worden gegeven om de geometrie ervan te begrijpen;
52. dat de dakhoogte in de voorgevel onevenredig lijkt;
53. dat het dak met 2,20m wordt verhoogd; dat de schuine verhoging 1,86m inspringt ten opzichte van de voorgevel;
54. dat er aan de achterzijde een uitbreiding komt; dat deze 3,20m diep is en dat over de volle breedte van het perceel;
55. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte);
56. dat de verhoging, de uitbreiding en het terras het ondiepste en laagste gemene profiel overschrijden met 5,17 m in diepte en 4,13 m in hoogte;

dossier 11530

57. dat de afwijkingen niet aanvaardbaar zijn;
58. dat de afmetingen van het terras moeten worden beperkt om elk uitzicht te voorkomen en dat de leuning moet worden beperkt tot het toegankelijke gedeelte;
59. dat in de voorgevel, op het gelijkvloers, het de bedoeling is om de huidige toegangsdeur om te vormen tot een raam; de verdeling van het raam met een bovenraam en twee openslaande vleugels vergelijkbaar is met de ramen op de verdiepingen;
60. dat de legende niet vermeldt uit welk materiaal het nieuwe raam is gemaakt;
61. dat de legende van de ramen in de voorgevel niet overeenkomt met de bestaande situatie;
62. dat volgens de rechtssituatie de ramen op het gelijkvloers en de tweede verdieping van blauw geschilderd hout zijn; dat de ramen op de eerste verdieping van blauw PVC zijn volgens de in 2003 uitgereikte stedenbouwkundige vergunning 6605;
63. dat de toelichtende nota en de legende voorzien in de vervanging van alle ramen en de plaatsing van het nieuwe raam op het gelijkvloers in donkergrijs geschilderd hout met de oorspronkelijke tekeningen; dat de materialen op de aanzichten in de bestaande en geplande situatie moeten worden verduidelijkt;
64. dat een comfortabele toegang tot de woningen moet worden verzekerd, zonder via de garage te gaan, dat het daarom aangewezen kan zijn om de voordeur te behouden;
65. dat de achtergevel voor een zeer groot deel uit glas bestaat; dat alle openingen openslaande deuren zijn met glazen balustrades of uitkomend op een balkon;
66. dat het grote glasoppervlak niet in overeenstemming is met de architectonische typologie van het huizenblok en schadelijk kan zijn voor de naburige percelen en de geklasseerde site;
67. dat alle platte daken die niet toegankelijk zijn, voorzien moeten worden van een extensief groen dak;
68. dat de aanvraag dus afwijkt van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
 - Titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte): de verhoging, de uitbreiding en het terras op de derde verdieping, de oprit op het gelijkvloers en de serre in de tuin;
 - Titel II, artikel 4 (hoogte onder het plafond): keuken;
 - Titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting): kamer op de kelder verdieping, woonkamer en kamers op de tweede verdieping;
69. dat het openbaar onderzoek dat heeft plaatsgevonden van 19/09/2022 tot 03/10/2022 aanleiding heeft gegeven tot 4 brieven met bezwaren en/of opmerkingen; dat die afkomstig zijn van burens en gaan over:
 - Er wordt gemeld dat er sinds december 2021 aanzienlijke niet-vergunde sloop- en bouwwerkzaamheden zijn geweest met overlast;
 - De aanwezigheid van parkeerverbodsborden zonder werkzaamheden;
 - Het risico dat de tuin als parkeerplaats wordt gebruikt door de nieuwe oprit, voorstel om de breedte van de doorgang te beperken;
 - Bezorgdheid over gebrek aan geluidsisolatie van de gemene muur;
 - Het nieuwe terras op de derde verdieping biedt uitzicht op de aangrenzende tuinen;
 - De toevoeging van een verdieping en de uitbreiding van het glasoppervlak aan de achtergevel genereert uitzicht op naburige tuinen;
 - Bedenkingen bij de esthetiek van de achtergevel en de integratie in de naburige omgeving;
 - De toevoeging van een hoogstamboom zorgt voor schaduw en blokkeert het zicht op de Felix Haptuin vanuit de aangrenzende tuin; (locatie van de te planten boom of bestaande boom onduidelijk)
 - Verlichting van de achtergevel op alle verdiepingen: verstoring van de fauna en nachtelijke overlast voor de buurt;

dossier 11530

70. het gunstig advies onder voorbehoud van de Koninklijke Commissie Monumenten en Landschappen; dat, algemeen genomen, de KCML wel vraagt om erover te waken dat de nog aanwezige waardevolle interieurelementen (niet gedocumenteerd in het dossier) bewaard worden; dat de kleur van het nieuwe schrijnwerk (donkergrijs) ook beter aangepast zou kunnen worden aan de architectuur en stilistische kenmerken van de gevel;
71. dat enkel een project dat kwalitatieve ruimtes biedt, met respect voor het gebouw en de omgeving kan worden aanvaard;
72. dat het de bedoeling is het fietslokaal en het vuilnislokaal in de tuin te plaatsen; dat deze elementen moeten worden gedetailleerd;
73. het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp aangevraagd op 25/08/2022;
- 74. dat de overlegcommissie in haar zitting op 18/10/2022 een ongunstig advies heeft gegeven over de aanvraag;**
- 75. dat er in toepassing van artikel 126 van het BWRO wijzigingsplannen werden ingediend op 25/09/2023 en vervolgens aangevuld;**
76. dat in toepassing van artikel 237 van het BWRO de aanvraag ter advies wordt voorgelegd aan de overlegcommissie;
77. dat de aanvraag onderworpen is aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie in toepassing van het voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken van de binnenterreinen van huizenblokken);
78. dat de aanvraag strekt tot het vergroten en het verhogen van een gebouw die 3 woningen zal bevatten en het bouwen van een serre en een waterplas in de tuin;
79. dat de aanvraag vergelijkbaar is met de oorspronkelijke aanvraag; dat deze echter op bepaalde punten is aangepast;
80. dat de koetspoort, die ook als ingang dient, een garage voor één wagen herbergt;
81. dat er 9 fietsen zijn opgehangen aan het plafond van de koetspoort;
82. dat dit geen fietslokaal is in de zin van de GSV; dat dit systeem niet gemakkelijk te gebruiken is; dat er een toegankelijk en efficiënt fietslokaal voorzien moet worden;
83. dat de inrijpoort smal is;
84. dat het uiteinde van de ingang 60 cm verhoogd is; dat dit de parkeerplaats is, toegankelijk via een toegangshelling van 17%; dat dit het mogelijk maakt om uit de auto te stappen bij de tweede deur die uitkomt in de inrijpoort;
85. dat de garage wordt verlengd met een toegangshelling die over een breedte van 2,70 m in de tuin afdaalt; dat er onder de toegangshelling bergruimte is;
86. dat die toegangshelling afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte) aangezien ze de diepte van de aangrenzende gebouwen overschrijdt;
87. dat het niet duidelijk is waarom deze breedte vereist is; een grasmaaier is bijvoorbeeld niet meer dan 1,50 m breed; het getekende toegangspoortje is ook smaller;
88. dat de breedte van de toegangshelling moet worden verminderd;
89. dat op deze voorwaarde de afwijkingen aanvaardbaar zijn;
90. dat de aanvraag tot doel heeft het gebouw te verhogen met een niveau en te wijzigen naar drie woningen met volgende indeling :
 - op de kelder verdieping en het gelijkvloers: 1 duplex met 1 kamer
 - op de eerste verdieping: 1 appartement met 2 kamers
 - op de tweede en derde verdieping: 1 duplex met 3 kamers

dossier 11530

91. dat de kelderverdieping volledig geprivatiseerd is voor de onderste duplex; dat de meters zich in de koetspoort bevinden;
92. dat het erop lijkt dat de bovenste appartementen geen private bergruimte hebben; dat dit moet worden voorzien;
93. dat op de 2e verdieping, slaapkamer 1 afwijkt van de voorschriften van het GSV, titel II, artikel 10 (natuurlijke verlichting) in die zin dat er 2,74 m² verlichting is in plaats van de vereiste 3,5m²; dat dit het bestaande raamwerk van de dakkapel is;
94. dat de afwijking beperkt is en geen nadelige invloed heeft op de bewoonbaarheid; dat ze aanvaardbaar is;
95. dat er geen informatie is verstrekt over de geluidsisolatie van de mandelige muren; dat deze volgens het dossier zijn afgebikt;
96. dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de akoestiek en dat er geen leidingen in de mandelige muur mogen worden geplaatst;
97. dat er een reeks binnenhuisdecoraties zijn gedocumenteerd; dat hun behoud en restauratie moet worden verzekerd;
98. dat de onderste duplex met één slaapkamer geniet van de grote tuin;
99. dat in de tuin onderaan het perceel een serre en een vijver zijn aangelegd;
100. dat deze constructies meer dan $\frac{3}{4}$ van de diepte van het perceel en alle gebouwen van het huizenblok overschrijden;
101. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en 6 (hoogte) aangezien de constructies $\frac{3}{4}$ van het perceel en de mandelige constructies overschrijdt;
102. dat deze zich vlakbij het Happark bevinden, dat geklasseerd is, en binnenin de vrijwaringszone van hetzelfde park;
103. dat het erop lijkt dat de mandelige muur aan de rechterkant gedeeltelijk is afgebroken; dat het niet duidelijk is of de burens aan de rechterkant (44) hebben ingestemd met de afbraak;
104. dat een doorsnede tot aan de onderkant van het perceel ontbreekt in de huidige en geprojecteerde situatie; dat het niet duidelijk is of het reliëf van de tuin is gewijzigd;
105. dat in overleg commissie werd vermeld dat deze muur momenteel open is; dat dit een historische situatie is tussen de 2 tuinen;
106. dat de mandelige muur achteraan in de tuin erg laag is; dat dit een overhangend zicht geeft op het Happark; hoogte specificeren;
107. dat de constructies in de tuin moeten beperkt blijven tot $\frac{3}{4}$ van het perceel; onder deze voorwaarden zijn de overige afwijkingen aanvaardbaar;
108. dat de materialen voor de serre en de vijver niet zijn gedetailleerd; dat dit wel gespecificeerd moeten worden ;
109. dat er beplanting is voorzien; dat zorg moet worden besteed aan de plaatsing van de hoogstammige bomen met respect voor de burens en het geklasseerde park ;
110. dat er terrassen en balkons zijn aangelegd aan de achtergevel op elk niveau; dat deze voldoen aan het Burgerlijk Wetboek en de GSV;
111. dat het balkon op de 2e verdieping echter vlakbij de mandelige muur komt; dat dit zou kunnen leiden tot een aanzienlijk uitzicht in de richting van het rechterperceel; dat het appartement een groot terras heeft op de 3e verdieping;
112. dat op deze verdieping geen balkon moet worden ingericht; dat het misschien gepast is om de woonkamer op de 3e verdieping te plaatsen zodat deze een buitenruimte heeft;

dossier 11530

113. dat de achtergevel is bezet met beige bepleistering en verguld aluminium raamwerk heeft;
114. dat de garagepoort ook van verguld aluminium is; de balustrades van glas zijn met een vergulde aluminium structuur;
115. dat de gevel nog steeds sterk beglaasd is om de kamers voldoende licht te geven;
116. dat het volume van de daken is herzien en vereenvoudigd, met een traditioneel zadeldak boven de kroonlijst;
117. dat de nok zich tussen de twee buurhuizen bevindt;
118. dat een inspringende dakkapel is geplaatst op de 3e verdieping aan de achterzijde; dat deze dakkapel breder is dan 2/3 van de breedte van de dakhelling: 7,65 m in plaats van de vereiste 6,1 m;
119. dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de GSV, titel I, artikel 6 (dakkapel);
120. dat de dakkapel groot is en goed zichtbaar vanaf het geklasseerde park;
121. dat de afwijking niet nodig lijkt om een kwalitatief hoogwaardige inrichting te realiseren; dat een dakkapel moet worden voorgesteld die voldoet aan de GSV
122. dat een terras is aangelegd op een diepte van 2,35 m voor die dakkapel;
123. dat de voorgevel quasi ongewijzigd is ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag; de centrale deur op de benedenverdieping is vervangen door een raam en de stenen plint wordt gereconstrueerd ; dat er echter bepaalde aspecten aangepast werden en minder kwaliteitsvol zijn dan het initiële ontwerp;
124. dat de bestaande koetspoort (die van de oorspronkelijke periode dateert) vervangen wordt door een nieuw, gelijkaardig maar vereenvoudigd model in hout met automatische opening;
125. dat de bestaande schampstenen aan weerszijden van de koetspoort verwijderd worden;
126. dat de bestaande koetspoort en schampstenen bijdragen tot de erfgoedwaarde van de voorgevel (poort met panelen, lijstwerk en diamantpunten) en behouden dienen te blijven;
127. dat de indeling van het schrijnwerk op de tweede verdieping gewijzigd wordt en hier geen impostvensters meer worden voorzien;
128. dat de oorspronkelijke indeling, profilering en detaillering van de totaliteit van het vensterschrijnwerk van de voorgevel behouden dient te blijven;
129. dat de borstwering van het balkon op de tweede verdieping vervangen wordt door een nieuw exemplaar met een metalen balustrade;
130. dat deze nieuwe metalen borstwering een eenvoudig model vertoont die niet overeenstemt met de stijl van het gebouw;
131. dat de aanvraag afwijkt op de voorschriften van de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening:
 - titel I, artikel 4 (diepte) : serre + de uitbreiding + de helling;
 - Titel I, artikel 6 (hoogte) : serre + de uitbreiding + de helling;
 - Titel I, artikel 6 (dakkappel) : meer dan 2/3;
 - Titel II, artikel 10 (verlichting): 2de verdieping : kamer 1;
132. dat het openbaar onderzoek van 30/10/2023 tot 13/11/2023 aanleiding gegeven heeft tot 2 bezwaarschriften en/of opmerkingen;
133. dat die brieven afkomstig zijn van burens en gaan over:
 - het feit dat de aanplanting van een hoogstamboom een bron van overlast zou kunnen zijn en de noodzaak om afstand te houden van naburige percelen;
 - vragen over de geluidsisolatie van het gebouw, met name in de salons;
 - de noodzaak om de werfuren te respecteren, in tegenstelling tot de afbraakwerkzaamheden;

dossier 11530

- de hoogte van het gebouw en de impact die het verhogen ervan kan hebben op naburige percelen;
 - de helling van de garage naar de binnenkant van het blok en het risico dat er auto's in het huizenblok komen;
134. dat de werkzaamheden enkel mogen worden uitgevoerd van 7.00 tot 19.00 uur (16.00 uur voor drilboren) van maandag tot en met vrijdag;
135. dat de voorgestelde woningen van hoge kwaliteit zijn;
136. dat met de gevraagde wijzigingen het project weinig impact zal hebben op het geklasseerde pand en het gebouw gerenoveerd zal kunnen worden;
137. dat het advies van de KCML over het gewijzigde project werd gevraagd op 12/10/2023;
- 138. dat de Overlegcommissie op 21/11 haar advies heeft willen uitstellen in afwachting van het advies van de KCML ;**
139. dat de KCML een gunstig advies onder voorwaarden uitbracht tijdens haar vergadering van 29/11/2023;
140. dat het nieuwe dakvolume, de bouwdiepte en de vormgeving van de achtergevel weinig zichtbaar is vanaf het park vanwege de afstand en de aanwezige groenmassa en dus ook geen negatieve impact zal hebben op het geklasseerde park;
141. dat de KCML vraagt de voorgevel maximaal te behouden en als gevolg ook de bestaande koetspoort te behouden en te renoveren en voor het vensterschrijnwerk terug te keren naar de oorspronkelijke indeling, profilering en detaillering;
142. dat de KCML vraagt de bestaande breedte van de koetsdoorgang te respecteren en de functie van de doorgang af te stemmen op de historische lay-out;
143. het gunstig advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van 17/10/2023;

dossier 11530

GUNSTIG ADVIES onder voorbehoud:

1. dat de constructies in de tuin worden beperkt tot $\frac{3}{4}$ van het perceel;
2. dat de materialen van die constructies in de tuin worden gedetailleerd;
3. dat een dwarsdoorsnede wordt gegeven van de tuin tot achteraan het perceel in de bestaande en geprojecteerde situatie om de wijzigingen aan het reliëf te detailleren;
4. dat de wijzigingen aan de mandelige muur ter hoogte van de tuin worden gedetailleerd en het akkoord van de burens hierover wordt voorgelegd;
5. dat de breedte van de toegangshelling tot de tuin zoveel mogelijk verminderd wordt en de gekozen breedte wordt gerechtvaardigd;
6. dat de bestaande koetspoort en schampstenen van de voorgevel bewaard en gerestaureerd dienen te worden;
7. dat de vensters op de bovenste verdieping van de voorgevel hun oorspronkelijke indeling dienen te respecteren (impostvensters);
8. dat de metalen balustrade van de tweede verdieping van de voorgevel overeen dient te komen met de stijl en typologie van het gebouw;
9. dat de wijziging van de deur naar een venster aan de voorgevel met respect voor de stijl en detaillering van de bestaande hardstenen plint en rusticastenen gebeurt;
10. dat een echt fietslokaal wordt voorzien;
11. dat private opbergruimte wordt voorzien voor de bovenste woningen;
12. dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan de akoestiek en dat er geen leidingen in de mandelige muur worden geplaatst;
13. dat de binnenhuisdecoratie wordt behouden en gerestaureerd;
14. dat geen balkon wordt ingericht op de 2e verdieping en dat wordt overwogen om de woonkamer op de 3e verdieping te plaatsen;
15. dat een dakkapel wordt gemaakt in overeenstemming met de GSV;
16. dat het terras op de bovenste verdieping in overeenstemming wordt met het Burgerlijk Wetboek, zonder verhoging;
17. dat wordt voldaan aan het advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp;

De afwijkingen van de GSV, titel I, artikel 4 (diepte) en artikel 6 (hoogte) worden aanvaard.
De afwijking van de GSV, titel II, artikel 10 (verlichting), wordt aanvaard.