

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10411

Madame Cécile CRAHAY: la régularisation de l'agrandissement d'une terrasse sur une toiture plate en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
Rue Adolphe Vandenschrieck 68.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la régularisation de l'agrandissement d'une terrasse sur une toiture plate en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2017 au 25/05/2017 pour cause de :
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur les vues depuis la terrasse vers les voisins ;
- vu le permis d'urbanisme J.8645 délivré le 30/09/2008 pour la rénovation de la maison mitoyenne qui autorise l'aménagement d'une terrasse de 2,53m x 4,31m sur la toiture plate de l'annexe au rez-de-chaussée arrière ;
- considérant que la demande vise à régulariser l'extension de celle-ci sur l'ensemble de la toiture plate, soit 5,67m x 8,55m ;
- considérant que celle-ci ne répond pas au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter la profondeur de la terrasse à 4,26m (mur mitoyen avec le n°66) et de prévoir un retour planté sur 0,60m ;
- considérant qu'il y a lieu d'observer un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°70 ;
- considérant que ces conditions devraient garantir l'intimité des habitations voisines tout en garantissant l'aménagement d'une terrasse de qualité ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale avec jardin ;
- considérant que les garde-corps déjà placés en périphérie de la terrasse existante peuvent être maintenus dans la mesure où ils assurent la sécurité des occupants lors de l'entretien de la toiture plate ;
- considérant que le reste de l'espace (actuellement terrasse) ne pourra en aucun cas servir d'extension de la terrasse et doit rester une toiture plate non accessible ;

Avis unanime favorable à condition de :

- limiter la profondeur de la terrasse à 4,26m (mur mitoyen avec le n°66) et prévoir un retour planté sur 0,60m ;
- observer un retrait latéral de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne avec le n°70 afin de se conformer au Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines.

Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10403

Monsieur et Madame Marie et Renaud LEDRU - WILPUTTE: la construction d'une lucarne, l'agrandissement de la baie entre la cuisine et le séjour et l'agrandissement de la trémie d'escalier menant au grenier;
Rue Jules Lahaye 146.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la construction d'une lucarne, l'agrandissement de la baie entre la cuisine et le séjour et l'agrandissement de la trémie d'escalier menant au grenier ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2017 au 25/05/2017 pour cause de :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant la situation de la parcelle concernée dans l'emprise du hameau de Essegem dont l'existence remonte au 14^e;
- considérant que la nature du bien reste inchangée à savoir une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande sollicite également une dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie minimale du séjour puisque celle-ci est de 25.2m² ;
- considérant qu'il s'agit d'une situation existante ;
- considérant que la demande sollicite également une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des chambres ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'une situation existante pour la chambre 1 ;
- considérant cependant que les transformations prévues améliorent sensiblement les conditions de confort et d'habitabilité du bien ;

Avis unanime favorable à condition de :

- Prendre contact avec la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites (contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Les dérogations à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), aux articles 3 et 10 du Titre II du RRU (superficies minimales et éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10380

Messieurs Daniel / Marco LIPNIK / FABBR: la transformation d'un dépôt en espace de théâtre, musique et chant avec un parking de 5 emplacements réservés aux logements du bâtiment à front de rue et l'aménagement d'un logement 2 chambres au 1er étage du bâtiment en intérieur d'îlot;
Chaussée de Jette 381.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité et en espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande se situe en catégorie 3 de l'Inventaire de l'état du sol ;
- considérant que la demande vise à la transformation d'un dépôt en espace de théâtre, musique et chant avec un parking de 5 emplacements réservés aux logements du bâtiment à front de rue et l'aménagement d'un logement 2 chambres au 1er étage du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2017 au 25/05/2017 pour cause de :
 - application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
 - dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ;
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 4 réclamations ont été introduites ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur la nécessité d'une isolation phonique du bâtiment pour le type d'activités qui y seront exercées, le rétrécissement de l'entrée du n°381, la transformation de la façade, les locaux communs et les compteurs ;
- considérant le précédent permis d'urbanisme J.9322 délivré à Monsieur Formato en date du 12/11/2013 pour le changement d'affectation, transformations et démolitions intérieures et extérieures pour l'aménagement de 9 logements, un dépôt et 8 emplacements de stationnement dans 3 immeubles ;
- considérant l'avis de la commission de concertation du 03/05/2013 émit dans le cadre de la demande de permis J.9322 et libellé comme suit :
 - « vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
 - considérant que la demande vise au changement d'affectation, transformations et démolitions intérieures et extérieures pour l'aménagement de 9 logements, un dépôt et 8 emplacements de stationnement dans 3 immeubles;
 - considérant les plans modificatifs introduits en date du 22.03.2013 afin de répondre aux remarques et à l'avis défavorable de la commission de concertation du 25.01.2013;
 - considérant que la demande vise à la démolition d'une partie du dépôt arrière afin d'y aménager 6 emplacements de stationnement pour les logements et 2 emplacements à l'intérieur du dépôt;

- *considérant que les emplacements de stationnement seront couverts par des pergolas et que le sol sera réalisé en dalles alvéolées;*
- *considérant que la nouvelle proposition prévoit l'aménagement de 9 logements au lieu de 7 et la suppression du bureau et de la profession libérale du rez-de-chaussée;*
- *considérant que la demande prévoit toujours la surdensification de la parcelle;*
- *considérant qu'il y a donc lieu de maintenir le bureau et la profession libérale au rez-de-chaussée et de limiter le nombre de logement à 2 par immeuble;*
- *considérant qu'il y a lieu de refaire les garde-corps des balcons en façade à rue;*
- *considérant que les parkings en intérieur d'îlot ne peuvent se justifier;*
- *considérant dès lors qu'il est préférable de maintenir une toiture végétale sur le parking;*

Avis favorable à condition :

- *de limiter le nombre de logements à 7;*
- *de maintenir le bureau et la profession libérale au rez-de-chaussée;*
- *de refaire les garde-corps des balcons en façade à rue;*
- *de prévoir une toiture extensive au-dessus des emplacements de stationnement et d'y aménager des terrasses pour les logements. »*
- considérant que la présente demande prévoit 5 emplacements de stationnement en intérieur d'îlot, que ceux-ci ne sont pas couverts par une toiture extensive ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de terrasses pour les logements du bâtiment à front de rue comme prévu dans la précédente demande ;
- considérant que la précédente demande prévoyait un local poubelle et un local poussette en intérieur d'îlot le long du mitoyen de gauche et un local vélo à l'entrée, dans la servitude de passage ;
- considérant que la présente demande prévoit ces locaux communs destinés aux logements du bâtiment à front de rue au niveau de la servitude de passage ;
- considérant dès lors que le demandeur ne possède pas ce terrain puisqu'il n'a qu'une servitude de passage, qu'il doit donc avoir l'accord écrit des propriétaires pour réaliser des travaux sur leur fond ;
- considérant que la demande prévoit des modifications de la façade au niveau du n°381, considérant qu'il y a également lieu d'obtenir l'accord écrit de la copropriété pour ces transformations ;
- considérant que la demande prévoit également un logement à l'étage du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que ce logement est en dérogation à l'article 8 du Titre II du RRU en ce qui concerne le sas entre les wc et les locaux habitables mais que celle-ci se situe dans le couloir de l'habitation qui peut faire office d'espace tampon ;
- considérant que ce nouveau logement est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables (chambres) ;
- considérant que la demande prévoit une terrasse végétalisée accessible sur le bâtiment en intérieur d'îlot du côté du mitoyen de gauche ;
- considérant qu'au vu des activités proposées au rez-de-chaussée du bâtiment en intérieur d'îlot, il y a lieu de prévoir une isolation phonique du bâtiment ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de sanitaires pour personne à mobilité réduite au niveau de l'espace culturel ;
- considérant que les bâtiments à front de rue ont été vendus séparément, que ces logements gèrent actuellement séparément la gestion des déchets et qu'il n'y a donc plus lieu de prévoir les locaux communs à tous les immeubles ;
- considérant qu'il y a lieu de considérer le logement arrière comme accessoire à l'activité exercée dans ce bâtiment, que celui-ci doit être maintenu en tout temps comme étant une seule entité ;

Avis unanime favorable à condition de :

- Prendre contact avec l'IBGE en ce qui concerne la pollution du sol ;
- Prévoir une isolation phonique du bâtiment en intérieur d'îlot ;

- Prévoir des pergolas végétalisées au-dessus des parkings ;
- Maintenir en tout temps le lien entre le logement arrière et l'activité (logement accessoire à l'activité) ;
- Faire une proposition détaillée de la transformation de la façade à rue en prévoyant des impostes vitrées ;
- Revoir l'aménagement de l'accès à la cave du bâtiment n°381 en prévoyant son accès et un local vélo directement accessible pour les habitants de l'immeuble ne diminuant pas la largeur du couloir actuel ;
- Prévoir un local vélo/poussette et un local poubelle pour le bâtiment arrière indépendant des autres bâtiments sur sa propre propriété (pas dans la servitude de passage) ;

La commission demande à ce que les plans modifiés soient à nouveau soumis à son avis.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.9843

Monsieur Michel-Ange CURATO: la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 studios avec création d'une véranda au rez-de-chaussée arrière, d'une lucarne en façade arrière et l'agrandissement de la baie au 1^{er} étage en façade arrière;
Rue Décrée 17.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 studios avec création d'une véranda au rez-de-chaussée arrière, d'une lucarne en façade arrière et l'agrandissement de la baie au 1^{er} étage en façade arrière ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2017 au 19/01/2017 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que les modifications de volume demandées (agrandissement de la baie du 1^{er} étage, lucarne sous combles et véranda du rez-de-chaussée) n'engendre pas de nuisance ou de perte d'ensoleillement pour les voisins ;
- considérant l'autorisation de la commune pour la reconstruction de la véranda fournie par le demandeur (AG 138-2008) ;
- considérant que l'accès à la véranda a été revu de manière à ne plus y accéder par la salle de bain;
- considérant que la demande modifiée prévoit de remettre une partie du jardin en zone perméable ;
- considérant que la demande vise à modifier une maison unifamiliale en 3 studios ;
- considérant que le rez-de-chaussée a été occupé indépendamment de 1971 à 1988 puis de nouveau à partir de 2002 ;
- considérant que le 1^{er} étage a été occupé indépendamment de 1970 à 1988 puis de nouveau à partir de 2002 ;
- considérant que l'étage sous combles (2^e) n'est occupé indépendamment que depuis 2007 ;
- considérant que la nature du bien est donc une maison unifamiliale mais que l'on peut considérer qu'elle a été occupée par 2 logements pendant une longue période ;
- considérant que la façade fait 6 mètres de large ;
- considérant que la demande prévoit un local poubelle et un local pour le rangement du matériel de nettoyage en cave ;
- considérant que la demande prévoit de stocker les vélos et poussettes dans le hall d'entrée par un système de crochet suspendus ;
- considérant que la salle de bain du 1^{er} étage n'est pas praticable et ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;
- considérant que les studios du rez, du 1^{er} et du 2^e étage font respectivement 46,5 m², 38,8m² et 33 m² ;

- considérant que le studio du rez-de-chaussée est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables au niveau du rez-de-chaussée et des combles ;
- considérant cependant que la nouvelle demande prévoit une coupole dans la toiture de la cuisine de manière à améliorer l'éclairage naturel du studio du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y aurait lieu de limiter le nombre de logements à 2 en prévoyant un studio au rez-de-chaussée et un duplex entre le 1^{er} étage et les combles ;
- considérant que cette modification permettrait d'avoir une diversité dans le type de logement ;

Avis unanime favorable à condition :

De limiter le nombre de logements à 2 en prévoyant un studio au rez-de-chaussée et un duplex entre le 1^{er} étage et les combles.

Les dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10390

Monsieur Emmanuel LAROCHE: la construction d'une annexe en intérieur d'îlot afin d'agrandir le logement;
Rue Bonaventure 51.

AVIS

- Considérant que la commission a constaté que les plans ne reflétaient pas la situation existante et qu'il y a lieu d'adapter ceux-ci ;

Avis reporté.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10398

Monsieur Yvan MALIKIAN: la rénovation de la façade avant;
Avenue Charles Woeste 217.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999 : espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à la rénovation de la façade avant ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation conformément à l'art.21 du PRAS ;
- considérant que le bien est inscrit sur la liste du patrimoine jettois ;
- considérant que la demande prévoit le changement des gardes corps en verre par des gardes corps métalliques ;
- considérant que la demande prévoit de cimenter la façade dans les mêmes tons que les carrelages existants ;
- considérant que l'immeuble de style moderniste a été conçu par l'architecte Paul Amaury Michel en 1941, que cet architecte est un important représentant du mouvement moderniste en Belgique, qu'il a réalisé la « maison de verre » classée en 1998 ;
- considérant que la façade présente une valeur architecturale et qu'il convient de respecter les caractéristiques architecturales d'origine de la façade, tel que son parement en carrelage et ses garde-corps ;
- considérant que la demande telle que proposée risque de banaliser la façade ;
- considérant qu'il y a lieu de restaurer le bâtiment et de prendre contact avec le service Monuments & Sites afin de préserver l'aspect architecturale du bâtiment ;

Avis unanime défavorable sur la demande telle que présentée ;

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.9803

"ARTADIS" S.P.R.L. c/o Monsieur Armand ABBASI: l'extension d'un commerce et la division d'un logement en deux appartements avec une extension en toiture; Avenue de Jette 350.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à l'extension d'un commerce et la division d'un logement en deux appartements avec une extension en toiture ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2017 au 25/05/2017 pour cause de :
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie de la toiture du commerce afin de créer une toiture plate avec des coupoles;
- considérant que la toiture du commerce a une superficie 35 m² ;
- considérant que l'immeuble existant dispose d'une toiture plate ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une toiture à versants et d'une lucarne en façade avant ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement une chambre au 1^{er} étage et d'un duplex deux chambres+bureau au 2^{ème} étage et sous les combles ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'éclairage des séjours et de la chambre sous les combles ;
- considérant que l'extension ne peut pas être considérée comme une amélioration de la situation existante ;
- considérant l'importance de l'impact de la rehausse par rapport aux immeubles voisins ;
- considérant qu'il est préférable de ne pas rehausser l'immeuble ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une cave par logement et d'un local vélos au niveau du sous-sol ;
- considérant qu'un local commun est également aménagé au niveau du sous-sol ;
- considérant que la demande prévoit la fermeture des balcons au 1^{er} et 2^{ème} étage afin de créer une chambre ;
- considérant que l'immeuble est de dimension telle qu'il ne permet pas l'aménagement de deux d'unités de logement offrant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une seule unité de logement ;

Avis unanime favorable pour la modification de la toiture du commerce à condition de prévoir une toiture verte.

Avis unanime défavorable concernant la rehausse et l'augmentation d'unités de logement.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10367

Monsieur Eric CALLEBAUT: la transformation d'un immeuble et la modification du nombre d'unités de logement de 2 à 3 appartements ;
Rue Paul Michiels 66.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 8.05 du Quartier Albert approuvé par l'A.G du 25/02/1999 : espace public du quartier et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise à la transformation d'un immeuble et la modification du nombre d'unités de logement de 2 à 3 appartements ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2017 au 25/05/2017 pour cause de :
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- considérant qu'aucune réclamation a été introduite ;
- considérant que deux précédentes demandes de permis portant la référence J.9199 (10/AFD/479033) et J.9709 concernant la transformation de 2 unités de logement en 4 studios et la transformation d'un immeuble de 2 unités de logement en 3 unités de logement ont été refusées par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 15/01/2013 et 18/11/2015 ;
- considérant que la situation de fait comporte 4 unités de logement ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un duplex 2 chambres à l'entresol et au rez-de-chaussée, un studio au 1^{er} étage et un duplex une chambre au 2^{ème} étage et sous les combles ;
- considérant que l'immeuble est de dimension telle qu'il permet l'aménagement de 3 unités de logement offrant de bonnes conditions de confort et d'habitabilités ;
- considérant que la demande prévoit une rehausse de la toiture au niveau du 1^{er} étage afin de rendre l'espace dressing plus facilement accessible ;
- considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne au 2^{ème} étage en façade arrière ;
- considérant que la demande peut être considérée comme une amélioration de la situation existante ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne la superficie de la chambre du duplex du 2^{ème} étage ;
- considérant que la chambre a une superficie de 13.04 m² ;
- considérant que la dérogation est minime et donc justifiable ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.16 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne le local poubelle ;
- considérant que les cuisines sont de dimension telles que chaque logement à la possibilité de conserver temporairement ses ordures ménagères ;
- considérant que la demande prévoit la création d'une terrasse au 2^{ème} étage ;
- considérant que le duplex 2 chambres dispose d'un accès au jardin ;
- considérant que chaque appartement dispose d'un espace de rangement privatif facilement accessible ;

- considérant que la demande prévoit la création d'un local vélos accessible directement depuis le sas d'entrée ;
- considérant que la demande propose une mixité de logements ;
- considérant que les baies en façade arrière sont agrandies ;
- considérant que la façade arrière sera isolée et recouverte d'un crépis ton blanc ;
- considérant que la transformation de la façade arrière entraînera une amélioration de l'aspect de celle-ci;
- considérant que la demande répond aux remarques émises lors des précédents refus de permis d'urbanisme ;

Avis unanime favorable.

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) et aux art.3 et 16 du Titre II du RRU (superficie et local poubelles) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Vergadering van de Overlegcommissie van 02/06/2017

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10263

"IDEE CONSULTING" C.V.B.A. c/o Mijnheer Ivo DE BISSCHOP: het bouwen van een meergezinswoning;
Paul Michielsstraat 38.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- gelet op het feit dat de aanvraag in het BBP nr. 8.05 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. van 25.02.1999 : openbare ruimte van de wijk en met een gemengd karakter gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een meergezinswoning nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/01/2017 tot 19/01/2017 in verband met :
 - afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelhoogte;
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- overwegende het unanieme ongunstig advies van de overlegcommissie van 27/01/2017;
- overwegende dat de gewijzigde plannen beantwoorden aan de opmerkingen die werden ugesproken tijdens de overlegcommissie;
- overwegende dat de aanvraag twee duplexen met twee kamers voorziet ;
- Overwegende dat de aanvraag in afwijking is met titel 6 en artikelen 16 en 18 van Titel II van de GSV voor wat betreft de parkeerplaats, het vuilnislokaal en het lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal;
- overwegende dat de aanvraag geen parkeerplaats voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een fietslokaal voor 2 fietsen en twee opslagruimten op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat elk appartement een wasruimte binnen hun huisvesting heeft;
- overwegende dat elk appartement een terras heeft ;
- overwegende dat de aanvraag een tuin op het gelijkvloers voor het appartement voorziet;
- overwegende dus dat de tuin aan 1 woonegelegenheid toegekend is;
- overwegende dat het nieuwe project een verdieping minder voorziet;
- overwegende dat de impact voor aan de rechterbuur vermindert is ;
- overwegende het belang van de hoogte tussen de twee mandelige muren;
- overwegende het gekozen buitenschrijnwerk ;
- overwegende dat het perceel slechts 5m85 breed is en bijgevolg een overgang dient te vormen tussen de hoge gebouwen op de hoek en de ééngezinswoningen ernaast;
- overwegende dat het gelijkvloers met 4m25 de linkerbuur overtreft;
- overwegende dat de trap van het terras naar de tuin de rechterbuur met 2m25 overschrijdt ;
- overwegende dat de nieuwe volumetrie beter bij de omliggende gebouwen past;

- overwegende niettemin de geringe breedte van de leefruimte;
- overwegende dat de circulatie binnenin de woning tot een minimum dient herleid te worden m.b.t. de wc en de berging door de wc op het eerste verdiep te schrappen, de toegang tot de wc op het 2^{de} verdiep te voorzien via de hall en de bergingen te voorzien van een schuifdeur;

Gunstig advies op voorwaarde van:

- de wc op 't eerste verdiep te schrappen;
- de toegang tot de wc op 't tweede verdiep te voorzien via de hall;
- schuifdeuren te voorzien voor de bergingen naast de keukens;
- de fietsen te plaatsen in het verlengde van de toegangsdeur op het gelijkvloers.

De secretaris

G. DENEYER

Daar de behandelingsprocedure van dit dossier nog niet beëindigd is, is het advies van de overlegcommissie slechts één van de constitutieve elementen van de definitieve beslissing.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10376

Monsieur Olivier VANHASSELLE: la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale;
Avenue Van Beesen 25.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 8.04 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 21.01.1999 : espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à la construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2017 au 25/05/2017 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'annexe a une superficie de 13.5m² ;
- considérant que la demande prévoit le placement de châssis en bois ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant la demande permet d'agrandir l'espace de la salle à manger ;
- considérant que l'annexe améliore la praticabilité de la cuisine ;
- considérant que la demande vise donc à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement;

Avis favorable à condition de :

- maintenir la façade avant (les matériaux des châssis,...) ;

Abstention BDU.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 02/06/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10325

Monsieur et Madame Abdelwahed & Nahima ben Kaddour - Massaoudi: le changement d'affectation d'un bureau en commerce ainsi que d'un atelier en logement et la réouverture d'une cour; Chaussée de Jette 548.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS N° 8.04 QUARTIER ALBERT approuvé par l'A.G. du 21.01.1999: espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte ;
- considérant que la demande vise au changement d'affectation d'un bureau en commerce ainsi que d'un atelier en logement et la réouverture d'une cour ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/05/2017 au 25/05/2017 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur l'impact structurel des travaux effectués ;
- considérant que la demande prévoit le maintien d'un atelier au rez-de-chaussée de la maison arrière ;
- considérant qu'un escalier privatif est aménagé pour accéder au duplex du 1^{er} et 2^{ème} étage de la maison arrière ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un salon de coiffure en lieu et place d'un bureau au rez-de-chaussée du bâtiment avant ;
- considérant que la demande prévoit la réouverture de la cour afin d'aménager un petit jardin entre le bâtiment avant et la maison arrière ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que la maison arrière se situe à une très courte distance par rapport au bâtiment avant (entre 4m68 et 5m91);
- considérant que la création d'un logement dans la maison arrière compromet l'intimité des logements en façade avant ;
- considérant que l'aménagement d'un logement dans la maison arrière est incompatible avec les logements en façade avant ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver l'atelier dans l'entièreté de la maison arrière;

Avis unanime défavorable pour l'aménagement du logement dans le bâtiment arrière.

Avis unanime favorable pour le changement d'affectation du bureau en salon de coiffure.

Le secrétaire

G. DENEYER

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.