

Réunion de la Commission de Concertation du 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10126

"CLINIQUE SANS SOUCI" A.S.B.L. c/o Madame Laurence FETU : la démolition sans reconstruction d'une maison unifamiliale avec boulangerie au rez-de-chaussée; Chaussée de Dieleghem 34.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation différentielle du P.P.A.S. n° 5.01 du Quartier de la Vallée du Molenbeek approuvé par A.R. du 26.01.1988 ;
- considérant que la demande vise à la démolition sans reconstruction d'une maison unifamiliale avec boulangerie au rez-de-chaussée ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur :
 - la conservation d'un mur-acrotère assurant le relevé d'étanchéité au-dessus du garage au n°36 ainsi que le garde-corps ;
 - les finitions et ragréages (incluant notamment l'isolation) à effectuer vis-à-vis du bâtiment mitoyen au n°36 ;
 - le vis-à-vis entre la salle de bain du n°36 et l'école ;
 - la demande de réaliser un état des lieux préalable aux travaux de démolition ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de l'art. 207 §1.al 4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire ;
- considérant que le reportage photographique intérieur joint à la demande de permis d'urbanisme fait état du délabrement général du bâtiment et de l'organisation spatiale propre à une maison de commerce avec atelier de boulangerie adjacent ;
- considérant que le bâtiment ne présente aucun élément architectural revêtant un intérêt esthétique justifiant son maintien ;
- considérant que le vis-à-vis entre la salle de bain du n°36 et l'école « De Rakkertjes » au n°24 est peu important (74 m de distance) et peut aisément être solutionné ;
- considérant que l'isolation du mur mitoyen (garage) avec le n°36 après démolition peut être suggérée au demandeur ; que ce garage est à considérer comme étant un espace adjacent non chauffé au sens de la PEB telle que définie dans le CoBrACE ; qu'afin de respecter les exigences en matière d'isolation conformes à la PEB, il y a lieu d'étudier le bâtiment au n°36 et que celui-ci ne fait pas l'objet de la présente demande ;
- considérant qu'il y a lieu de conserver le garde-corps ainsi qu'un mur-acrotère afin d'assurer notamment l'étanchéité du garage au n°36 ;
- considérant qu'il y a lieu de se conformer au Code Civil et au Code rural en ce qui concerne la hauteur du mur mitoyen à conserver entre le bâtiment et les bâtiments mitoyens ;
- considérant qu'il y a lieu d'effectuer les travaux dans les règles de l'art afin de ne pas mettre en péril la stabilité du bâtiment ainsi que celle des bâtiments adjacents ;

- considérant que la demande est contraire à la prescription générale 0.12 du PRAS puisqu'elle vise à la suppression d'un logement sans prévoir de projet sur la parcelle ;
- considérant dès lors que la demande ne peut être autorisée ;

Avis unanime défavorable.

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 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10130

Madame Sophie LEKEUX : la construction d'une terrasse surélevée au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale;
Rue Vanderborgh 111.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la construction d'une terrasse surélevée au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que dans la situation existante, le jardin est uniquement accessible depuis la buanderie/cave située au sous-sol, ce qui n'est pas optimal ;
- considérant que la demande permet de faciliter l'accès au jardin depuis les pièces de vie du rez-de-chaussée ;
- considérant que la terrasse s'intègre dans le prolongement de la pièce principale de séjour au rez-de-chaussée, ce qui en améliore le confort et l'habitabilité ;
- considérant que la terrasse est orientée Sud-Ouest et que le placement d'un pare-vue au niveau des murs mitoyens avec le n°109 et le n°113 ne devrait que légèrement impacter l'ensoleillement des bâtiments mitoyens ;
- considérant que le projet prévoit des pare-vues végétaux de dimensions restreintes (environ 0,90 m de hauteur et 3,50 m de longueur) afin de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la nouvelle terrasse ;
- considérant que les matériaux utilisés sont majoritairement des matériaux naturels ce qui permettra leur intégration dans la zone de cours et jardins ;
- considérant que les dérogations demandées sont minimales et justifiables ;

Avis unanime favorable.

Les dérogations aux 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 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10131

Madame Dominique MARTIN : la rénovation (comprenant e.a. des travaux structurels) du rez-de-chaussée et la régularisation de la couverture d'une terrasse d'une maison unifamiliale;
Rue Edouard Faes 12.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans un espace public du quartier et de caractère mixte du P.P.A.S. n° 8.05 du Quartier Albert (approuvé par A.G. du 25.02.1999) ;
- considérant que la demande vise à la rénovation (comprenant e.a. des travaux structurels) du rez-de-chaussée et la régularisation de la couverture d'une terrasse d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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 le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- considérant que les aménagements intérieurs envisagés augmentent les conditions de confort et d'habitabilité du logement et en confortent l'usage ;
- considérant que ces aménagements permettent de rationaliser les espaces et d'agrandir quelque peu les pièces de vie au rez-de-chaussée ;
- vu la configuration particulière de la parcelle ;
- considérant que la façade arrière est orientée Nord-Est ;
- considérant que la façade arrière au rez-de-chaussée est isolée par l'extérieur et que le châssis est agrandi, ce qui améliore le confort thermique et acoustique et l'éclairage naturel du logement ;
- considérant qu'au vu des photos aériennes, la couverture de la terrasse a été placée entre 1996 et 2004 ;
- considérant que la demande sollicite une dérogation à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce qui concerne les pièces de séjour au rez-de-chaussée ;
- considérant cependant que l'éclairage naturel est amélioré par l'agrandissement de la baie en façade arrière ; que celui-ci ne peut être amélioré au vu de la configuration des lieux (parcelle exigüe en façade arrière, 3 pièces en enfilade, ouverture de baie maximale en façade arrière) et qu'il n'est pas envisageable d'agrandir la baie de fenêtre en façade avant ;
- considérant qu'il est souhaitable de prévoir une toiture végétalisée au-dessus de l'espace cuisine ;
- considérant dès lors que les dérogations demandées sont minimales ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir 50% de la superficie du jardin en pleine terre ;

Avis unanime favorable à condition de :

- maintenir 50% de la superficie du jardin en pleine terre ;

Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I et à l'art. 10 (éclairage naturel) du titre II 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 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10110

Monsieur et Madame Ahmed & Jessica BENHMADA - DE BELS : la démolition/
reconstruction de l'annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale et la rehausse
de la toiture en façade arrière;
Rue Léon Theodor 175.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à la démolition/reconstruction de l'annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale et la rehausse de la toiture en façade arrière;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que la nature du bien reste inchangée à savoir une maison unifamiliale ;
- considérant que la maison est minuscule ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant que la demande améliore l'aspect esthétique et architectural de la façade arrière ;
- considérant que la demande prévoit tout ce qui est possible pour maintenir un éclairage naturel maximum ;
- considérant que les dérogations demandées sont dès lors acceptables ;

Avis unanime favorable

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) 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 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.9974

VALENMAR S.P.R.L. c/o Monsieur Georges GOODMAN : la construction d'un immeuble de 5 logements avec un commerce au rez-de-chaussée du côté de la rue Jules Lahaye et un garage avec 6 emplacements de stationnement du côté de la rue Essegem;
Rue Jules Lahaye 162.

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'un immeuble de 5 logements avec un commerce au rez-de-chaussée du côté de la rue Jules Lahaye et un garage avec 6 emplacements de stationnement du côté de la rue Essegem;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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 que 5 réclamations ont été introduites dont 3 hors délais;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur les gabarits trop importants du projet ainsi que sur le déplacement du canicite ;
- considérant que la demande prévoit un mélange de toiture plate et de toiture en pente qui n'est pas rationnel ;
- considérant que les appartements sont conforme au Titre II du RRU ;
- considérant que les logements du côté de la rue Essegem profitent tous d'un espace extérieur ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques des terrasses entre elles ;
- considérant que l'accès au garage manque de précision ;
- considérant que la demande manque d'informations quant aux aménagements extérieurs ;
- considérant que la demande prévoit une diversité dans le type de logements qu'elle propose ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une superficie perméable ;
- considérant que la demande prévoit un emplacement PMR ainsi qu'un ascenseur mais que la porte d'entrée n'est pas conforme pour un accès PMR ;
- considérant que la demande ne prévoit pas de local pour la rangement du matériel de nettoyage ;
- considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du hameau de Essegem dont l'existence remonte au 14^e, il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet ;

Avis unanime défavorable

Le secrétaire

G. DENEYER

Réunion de la Commission de Concertation du 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10077

Madame Céline DE GHEYNDT : l'annexion des combles au logement du 4e étage et la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe;
Avenue Charles Woeste 197.

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 en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel et en zone de protection du PPAS 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999;
- considérant que la demande vise à l'annexion des combles au logement du 4e étage et la création d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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 n'a été introduite;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques au niveau de la terrasse ;
- considérant que l'annexion des combles permet d'agrandir considérablement le logement existant qui passe de 1 chambre à coucher à 3 et permet également d'agrandir les espaces de vie qui deviennent plus confortables ;
- considérant que l'accès à la terrasse se fait par le palier de l'escalier ;

Avis unanime favorable

- respecter le code civil au niveau de la terrasse en prévoyant le placement de plantations de chaque côtés et en prévoyant un recul de 0,60 m par rapport au bout de la terrasse ;

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur) 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 03/06/2016

Demande de permis en vue de lotir L.101

Madame Jacqueline DE GRAVE :

- objet modifié de la demande : lotir un terrain en 2 lots avec une servitude de passage;
 - objet initial de la demande : lotir un terrain en 12 lots avec 2 lots à front de rue (lot 1 et lot 2) et 10 lots en intérieur d'îlot (lots 3 à 12);
Rue Duysburgh 22.
-

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
 - considérant que la demande vise à :
 - objet modifié de la demande : lotir un terrain en 2 lots avec une servitude de passage;
 - objet initial de la demande : lotir un terrain en 12 lots avec 2 lots à front de rue (lot 1 et lot 2) et 10 lots en intérieur d'îlot (lots 3 à 12);
 - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 pour cause de :
 - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
 - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;
 - considérant l'accord des pompiers quant aux dimensions de la servitude de passage ;
 - considérant que le gabarit proposé pour l'immeuble à front de rue (lot 2) sert à faire la transition entre les différents gabarits de la rue ;
 - considérant cependant que le lot 1 présente une petite maison unifamiliale à front de rue avec une hauteur de 9 mètres et une toiture en pente ;
 - considérant que le voisin de gauche à une hauteur sous corniche de 10,69 mètres et une toiture plate ;
 - considérant cependant que la construction existante sur le lot 1 est anormalement basse par rapport aux immeubles de la rue ;
 - considérant dès lors qu'il y a lieu de limiter le gabarit en respectant les gabarits voisins ;
 - considérant que la hauteur des niveaux prévue dans le lot 2 est assez faible ;
 - considérant que les prescriptions littérales prévoient une façade avant plane avec possibilité de créer des bow-windows ;
 - considérant que cette prescription interdit donc les décrochages et les terrasses en façades avant et cadénasse donc fort l'esthétique de la façade ;
- Avis unanime favorable** à condition de :
- limiter le gabarit du bâtiment en respectant les gabarits voisins de gauche et droite (n°s 120 & 126) en terme de hauteur et de profondeur ;
 - en ce qui concerne les prescriptions : supprimer le titre I, revoir les titres III et IV.

Le secrétaire

G. DENEYER

Réunion de la Commission de Concertation du 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10176

**Comité scolaire Notre-Dame de Lourdes A.S.B.L. c/o Monsieur Bernard De Roover (Président) : PERMIS ECOLE : Aménager les combles (2 classes supplémentaires); adapter le premier étage (1 classe supplémentaire) et installer un escalier de secours;
Rue Léopold I 362.**

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à aménager les combles (2 classes supplémentaires); adapter le premier étage (1 classe supplémentaire) et installer un escalier de secours;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 pour cause de :
 - application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que la demande ne modifie l'enveloppe extérieure du bâtiment qu'au niveau de la création d'une lucarne afin d'accéder au nouvel escalier de secours extérieur ;
- considérant que la demande prévoit donc d'isoler la toiture par l'intérieur afin de conserver les ardoises existantes;
- considérant que l'école manque de place et que l'aménagement de classes dans les combles du bâtiment existant ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot puisqu'elle ne modifie pas le volume ;
- considérant que l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement ne nous a pas fait parvenir une copie de l'avis SIAMU ;
- considérant la déclaration du demandeur en séance de la commission de concertation du 27/02/2015 concernant la construction de 2 pavillons préfabriqués et l'isolation d'un mur pignon (permis J.9860) signalant qu'à terme un bâtiment (B) servira à la salle de psychomotricité et l'autre à des salles polyvalentes et que l'accroissement final n'est que de 2 classes ;
- considérant qu'il y a donc lieu, puisque la demande actuelle prévoit une augmentation de 3 classes, de libérer un des pavillons (pavillon B) afin de réaliser la salle de psychomotricité ;

Avis unanime favorable à condition de :

- faire parvenir à l'administration communale une copie de l'avis du service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- libérer le pavillon B des classes qui y sont installées afin de réaliser une salle de psychomotricité prévue ;
- supprimer le pavillon A lorsque les travaux seront terminés afin de réaffecter cette zone en cour de récréation ;

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 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.9805

Centre Scolaire du Sacré-Coeur de Jette A.S.B.L. c/o Madame Myriam Stevens :
construire une cage d'escaliers de secours fermée (Construction d'un nouveau volume contenant l'escalier, toilettes, débarras,...);
Avenue du Sacré-Coeur.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à construire une cage d'escaliers de secours fermée (Construction d'un nouveau volume contenant l'escalier, toilettes, débarras,...);
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/03/2015 au 19/03/2015 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
 - Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;
 - application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant les plans modificatifs introduits à la région en date du 13/04/2016 ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en application de l'art. 207 §1.a4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire);
- considérant l'avis défavorable du Collège envoyé le 20/04/2015 à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement ;
- considérant que la demande modifiée ne prévoit plus de construire un nouveau volume entre le bâtiment scolaire et la chapelle ;
- considérant que la demande prévoit d'intégrer l'escalier de secours dans le bâtiment concerné et un ascenseur entre les 2 bâtiments scolaires en agrandissant un peu le volume et en remplacement d'un escalier existant mais trop étroit ;
- considérant que la demande prévoit un réaménagement intérieur de manière à rendre les espaces plus fonctionnels suite aux modifications de l'escalier ;
- considérant que la demande s'intègre dans le contexte existant, que les transformations prévues sont bien moins importantes qu'initialement prévues ;

Avis unanime favorable

Le secrétaire

G. DENEYER

Réunion de la Commission de Concertation du 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10074

"Délices Architectes" c/o Monsieur Stéphane Moetwil : Transformation d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 appartement 2 chambres au 1er étage ainsi qu'au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+ isolation) et création de terrasses;
Avenue Broustin 42.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à la transformation d'une maison unifamiliale en 4 unités de logement (1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, 1 appartement 2 chambres au 1er étage ainsi qu'au 2e étage et 1 duplex 4 chambres au 3e étage et combles) avec extension en façade arrière (+ isolation) et création de terrasses;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 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'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que le bâtiment actuel est en très mauvais état ;
- considérant que le projet prévoit une diversité du type de logements ;
- considérant que l'immeuble est de dimensions telles qu'il permet l'aménagement de plusieurs unités de logements ;
- considérant que la demande prévoit de rénover la façade arrière entièrement, ce qui améliorera la qualité de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande prévoit de créer un espace extérieur pour chaque unité de logement ;
- considérant que la demande prévoit de mettre les dalles de sol de l'annexe au même niveau que celle du bâtiment principal afin de pouvoir lier les espaces plus facilement ;
- considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 3 du Titre II en ce qui concerne la superficie de la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée qui ne fait que 12.5 m² ;
- considérant que la demande sollicite une dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des 2 chambres du 4^e étage ;
- considérant que la demande prévoit un rangement pour vélo et pour poubelles dans le hall d'entrée, que ce n'est pas l'idéal ;
- considérant que pour pouvoir placer les vélos et les poubelles dans le hall d'entrée, il faut avoir recours à un artifice au niveau du mur de la chambre alors que celle-ci est en dérogation à l'article 3 du Titre II du RRU ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir les aménagements de la totalité du bâtiment ;
- considérant que la demande surdensifie la parcelle ;

Avis unanime défavorable

Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture - hauteur)ne sont pas 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 03/06/2016

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10117

Mijnheer Geert VAN DER BORGHT : Herinrichting van vier wooneenheden met inbegrip van het bouwen van een achtergebouw op het gelijkvloers van een gebouw; Jetse laan 326.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in een woon- en handelsgebied van het BBP 7.03 van de Spiegelwijk goedgekeurd bij BE van 19-12-1991 gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de herinrichting van vier wooneenheden met inbegrip van het bouwen van een achtergebouw op het gelijkvloers van een gebouw nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 12/05/2016 tot 26/05/2016 in verband met :
 - afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de verhoging van het dak in de vergunning J.5385 door het College van Burgemeester en Schepenen op 15/03/1980 werd goedgekeurd maar dat deze vergunning niet volledig werd gerespecteerd;
- overwegende dat het gebouw in de bestaande wettelijke situatie uit 4 wooneenheden bestaat: gelijkvloers, 1^{ste} verdieping, 2^{de} verdieping en 3^{de} verdieping;
- overwegende dat het project een esthetische verbetering bevat van de niet gerespecteerde vergunning voor de ophoging afgeleverd in 1980;
- overwegende dat de werken aan de bestaande wooneenheden dienen maximaal te beantwoorden aan de huidige bewoonbaarheidnormen van Titel II van de GSV;
- overwegende dat de binneninrichtingen de bewoonbaarheidvoorwaarden van de woningen verbeterd;

Unaniem gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- vegetatie voorzien in de cour en een groen dak voorzien;

De afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken), afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) zijn toegekend omwille van bovenvermelde redenen.

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 03/06/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10124

"SOLORMIN" S.A. c/o Monsieur ROBILLARD : la suppression du logement du 1er étage afin d'étendre le cabinet médical;
Avenue Carton de Wiart 141.

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);
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui relie les quartiers et de caractère résidentiel et en zone d'espace public qui structure le quartier et de caractère résidentiel du PPAS 8.04 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 21.01.1999;
- considérant que la demande vise à la suppression du logement du 1er étage afin d'étendre le cabinet médical;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/05/2016 au 26/05/2016 pour cause de :
 - application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que la demande prévoit de supprimer un logement 2 chambres au profit de l'extension du cabinet médical ;
- considérant que la demande prévoit le réaménagement du rez-de-chaussée afin d'aménager un escalier privatif entre les 2 étages du cabinet médical ;
- considérant que la construction du nouveau volume sur la toiture plate est conforme au Titre I du RRU ;

Avis unanime favorable à condition de :

- prévoir un châssis de même type au niveau de l'extension de même type et de même teinte que les autres ;
- verduriser la toiture plate.

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.