

Vergadering van de Overlegcommissie van 24/03/2017

**Aanvraag tot vernieuwing van de milieuvergunning PE.4824/1B-2016  
VAN WAETERMEULEN Eric:** uitbating van een openluchtparking van 51 boxen;

---

ADVIES

- Aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- Overwegende dat de aanvraag de uitbating van een openluchtparking van 51 boxen nastreeft ;
- Aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 02/03/2017 tot 16/03/2017;
- Overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- Overwegende dat er geen werken/uitgravingen voorzien zijn;
- Overwegende dat het bestaande garageboxen betreft;
- Overwegende dat ze zich in een typisch woongebied en in een binnenterrein van het huizenblok situeren ;
- Overwegende dat deze activiteit dus niet aan de goede ruimtelijke ordening beantwoord ;
- Overwegende dat deze boxen door de stedenbouwkundige vergunningen van 03/05/1968, 18/05/1973 en 02/05/1974 toch toegelaten werden ;
- Overwegende dat de aanvraag om de vernieuwing van de milieuvergunning van bestaande boxen nastreeft ;
- Overwegende het feit dat de site op minder dan 60 meter van het Natura 2000 gebied gelegen is;
- Overwegende de conclusies van doorgedreven effectenbeoordeling in het kader van het aangrenzende Natura-2000 gebied;
- Overwegende de verschillende bevindingen van de gemeentelijke ambtenaren met betrekking tot het gebruik van de boxen als opslagplaatsen;
- Overwegende de aanwezigheid van "koten" die nooit waren toegestaan;
- Overwegende de aanwezigheid van 3 afgedankte voertuigen (autowrakken), batterijen, verblikjes en verschillende afvalstoffen in de steeg aan de achterkant van de boxen;
- Overwegende dat deze situatie een bodemverontreiniging kunnen veroorzaken;

**Unaniem gunstig advies** onder volgende voorwaarden :

- De voorwaarden van Brussel Leefmilieu moeten nageleefd worden;
- De eigennar moet de niet-toegestane "koten" slopen;
- De conclusies betreffende het Natura 2000 gebied moeten strikt nageleefd worden;
- De afgedankte voertuigen, batterijen, verf en al het afval achteraan op de site moeten verwijderd worden;

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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10301**

**Madame Bénédicte RODELET:** l'extension du cabinet vétérinaire au rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant 2 unités de logement;  
Rue Ferdinand Lenoir 39.

---

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 l'extension du cabinet vétérinaire au rez-de-chaussée d'un immeuble comprenant 2 unités de logement ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 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) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien se situe dans le coin de l'îlot ;
- considérant que la demande n'engendre pas de gêne chez les voisins ;
- considérant qu'il s'agit d'étendre une activité déjà exercée sur place ;
- considérant qu'aucun logement ne profite de cette cour actuellement ;
- considérant dès lors que les dérogations sont minimales et acceptables ;

**Avis unanime favorable**

**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) 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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10195**

**Centre d'Évangélisation "Temple de l'Éternel" A.S.B.L. c/o Monsieur Jean-Jacques OMBA**

**AHUKA:** le changement d'affectation d'un dépôt d'archives en lieu de culte;  
Rue Rosalie Uyttenhove 49.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au changement d'affectation d'un dépôt d'archives en lieu de culte ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2017 au 19/01/2017 pour cause de :
  - application de la prescription 0.7 du PRAS (l'équipement n'est pas compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant) ;
  - application de la prescription particulière 9 bis.6 (la nature des activités n'est pas compatible avec la destination des îlots avoisinants) ;
- considérant que 6 plaintes et une pétition de 4 signatures ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur les nuisances sonores, les problèmes de mobilité et la trop grande densité d'églises et de fidèles dans le quartier mais certaines portent aussi sur le soutien à l'activité, la présence d'un parking, la distance entre les riverains et l'activité, et la présence d'autre lieux de cultes dans le voisinage;
- considérant la notice explicative jointe à la demande ;
- considérant que 2 églises ont été autorisées dans le même îlot ;
- considérant qu'une demande de permis pour le même type d'équipement est en cours à l'heure actuelle pour l'agrandissement d'un lieu cultuel déjà autorisé;
- considérant qu'une autre demande de permis pour la création d'un nouvel équipement cultuel à la même adresse a été refusée il y a peu par le Collège des Bourgmestre et Echevins ;
- considérant qu'une nouvelle église augmente encore le nombre de fidèles présents dans le quartier et par là même les problèmes de mobilité et les nuisances ;
- considérant que le parking dont il est question est partagé par toutes les activités du site, que le permis d'environnement en cours n'autorise que 32 emplacements de stationnement, qu'il n'est donc pas possible que tous les fidèles se garent dans ce parking ;
- considérant que le pourcentage d'affectation dévolu à ce type d'équipement dans l'îlot est déjà important, et qu'augmenter encore celui-ci diminuerait de manière significative la mixité de fonction prévue dans cet îlot ;
- considérant que le type d'équipement est compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant mais pas son pourcentage ;
- considérant qu'il s'agit d'une zone d'entreprise en milieu urbain et qu'il y a donc lieu de maintenir l'activité économique sur le site ;
- considérant que les nuisances dues à ce type d'activités et à leur nombre augmenterait considérablement et par là même rendent ces équipements incompatibles avec la destination des îlots avoisinants ;
- considérant que le bâtiment n'est pas adapté pour accueillir ce type d'activité ;
- considérant qu'aucun aménagement n'est prévu pour pallier aux nuisances sonores causées par ce type d'activité (étude acoustique) ;

**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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10356**

**STIB c/o Monsieur Renaud de Saint Moulin:** Réaménager l'arrêt de tram et ses abords : renouveler et déplacer les voies de tram, mettre aux normes les arrêts, remplacer les poteaux porte-caténaire et les équipements aériens, supprimer 12 places de stationnement automobile.;  
Rue Léon Theodor de 01 à 41  
Chaussée de Jette de 592 à 695.

---

AVIS

- Vu que la demande se situe en réseau viaire et en partie en espaces structurants du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Vu qu'elle longe des zones d'habitat et des liserés de noyaux commerciaux du même PRAS ;
- Vu le plan particulier d'affectation du sol approuvé le 19/12/1991 et dénommé « Miroir »
- Vu que la demande consiste en le réaménagement des quais de tram de l'arrêt « Place Reine Astrid » et de ses abords, de manière à les rendre conformes aux normes d'accessibilité des trams, et plus particulièrement de modèle T4000 ;
- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 15/02 au 16/03/2017 pour les motifs suivants :
  - P.R.A.S., prescriptions particulières à certaines parties du territoire :*
  - Voiries 25.1. : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun*
- Considérant que les travaux suivants sont prévus plus particulièrement :
  - l'allongement des quais depuis une longueur de 32 m pour atteindre 45 m ;
  - l'abaissement de la voirie le long des quais (de 12,5 cm par rapport à la situation actuelle, pour donc atteindre 27,5 cm), de manière à effectuer l'embarquement de plain-pied dans les trams de modèle T4000 ;
  - la modification du tracé des voies dans la courbe pour rendre celle-ci accessible à ces mêmes T4000, impliquant très localement la réduction de la largeur du trottoir ;
  - l'élargissement des trottoirs de la rue Léon Theodor dans le prolongement des quais, impliquant la suppression de 12 places de stationnement automobile ;
  - le remplacement des poteaux porte-caténaire et des câbles aériens ;
  - l'abattage d'un érable plane, sans remplacement ;
  - le déplacement de la traversée piétonne ;
- Considérant que 2 réactions ont été valablement émises lors de l'enquête publique et ont trait aux éléments suivants :
  - l'opportunité de maintenir un tram dans cette voirie exiguë (le relocaliser sur Desmet de Nayer ?) ;
  - l'impact des travaux et du tram en général sur l'aménagement viaire : dimensions du quai, dégradation du revêtement, disparition des aubettes, suppression de stationnement automobile, projets futurs dans la voirie (écartement des voies, rognage des trottoirs) ;
  - l'aménagement de la zone 30 ;
  - le planning et la coordination des travaux avec les impétrants ;
  - le placement d'arceaux pour vélo ;
- Considérant que la voirie en question et la ligne de tram relie la gare RER de Jette à la place Reine-Astrid et la ligne 9 de tram en cours d'aménagement ;
- Considérant que cette ligne de tram joue donc un rôle important dans le maillage de l'accessibilité à la commune par les transports en commun de surface de haute capacité (trams plutôt que bus), depuis entre autres les infrastructures de chemin-de fer ;
- Considérant que dans les plans de mobilité, cette voirie est désignée par la carte du PRD comme appartenant au réseau de quartier, et par le plan Iris II comme collecteur principal ;
- Considérant que le plan Iris 2 confère à ces collecteurs principaux la mission de permettre la mobilité entre les quartiers par quelque mode que ce soit (transports en communs, voitures, vélos, piétons), tout en limitant la vitesse des véhicules à 30 km/h ;
- Considérant qu'en synthèse des points précédents, il ressort que le rôle de cette voirie est de favoriser au mieux la desserte en transports en commun, tout en permettant le passage des autres modes de déplacement ;
- Considérant que la voirie est très étroite et se situe dans un tissu urbain très dense, limitant de fait l'espace disponible pour les différentes fonctions de la voirie (mobilité, séjour, économie...) et pour les différents modes de déplacement ;
- Considérant que l'accessibilité au tram signifie la possibilité d'accéder facilement aux quais et d'y pénétrer dans le tram, pour les valides comme les moins valides ;

- Considérant ainsi qu'il n'est pas possible d'aménager un site propre au tramway, ni même des quais qui y sont exclusivement dédiés ;
- Considérant que les quais seront donc intégrés aux trottoirs, qu'il est raisonnablement inapproprié de surélever, du fait que cela renverrait les eaux vers les seuils des maisons ;
- Considérant que du fait de l'abaissement de la voirie, la traversée piétonne à aménager doit être reculée pour ne pas se heurter à une déclivité excessive ;
- Considérant que le rattrapage de cette pente implique la suppression de places de stationnement automobile ;
- Considérant que l'érable à abattre ne présente qu'une plus-value paysagère limitée et que la place en trottoir est insuffisante pour assurer sa coexistence avec la mobilité piétonne ; que son abattage sans remplacement est donc acceptable ;
- Considérant que l'aménagement proposé rencontre les fonctions de l'espace public, dans le respect des caractéristiques du site ;
- Considérant la situation des parcelles concernées à hauteur du Hof ter Ouderheyden, ferme remontant au moins jusqu'au 15<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 5 – site 12 ; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels)).
- Considérant qu'aucune analyse a été réalisée concernant les impacts acoustiques et vibratoires dans la demande de permis d'urbanisme ;
- Considérant l'augmentation de la largeur de la voirie au détriment des trottoirs ;
- Considérant l'installation de nouvelles voies de tram, ce qui devrait réduire les vibrations lors du passage du tram ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels));
- D'assurer un accès dégagé pour les PMR du côté paire de la voirie (300 cm min) afin que les PMR puissent circuler librement ;
- Mettre en place les techniques nécessaires pour limiter les impacts sonores et vibratoires du passage du tram ;
- Trouver une solution pour les abris ;
- Prévoir le même revêtement que la place entre les rails au niveau de l'espace de plain-pied ;

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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10324**

**Commune de Jette:** réaménager l'espace public de façade à façade et abattre 9 arbres à haute tige;

Rue Fernand Pire de 01 à 36

Rue De Keersmaeker de 01 à 59.

---

AVIS

- considérant que la demande se situe en réseau viaire, au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03 mai 2001 ;
- considérant que la voirie, objet de la présente demande se situe en « zone 30 » à la carte 5 du Plan Régional de Développement (PRD) ;
- considérant que la demande porte sur le réaménagement de l'espace public, de façade à façade et l'abattage de 9 arbres de haute tige ;
- considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : *actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun* ;
  - en application de l'article 67 al. 2 du CoBAT : *actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication* ;
- considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en application de l'article 142 du COBAT, et du point 19 de son annexe B : *travaux d'infrastructure de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant* ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré conforme et complet par l'Administration le 08/02/2017 ;
- vu l'avis de Bruxelles-Mobilité du 02/02/2017 ;
- considérant la demande d'avis d'instance du 05/12/2016 envoyée par le Fonctionnaire Délégué au Conseil des Gestionnaires des Réseaux de Bruxelles CGRB (Vivaqua) ; que le Fonctionnaire Délégué n'a pas reçu l'avis dans les trente jours impartis ; dès lors que la procédure est poursuivie sans devoir tenir compte de l'avis transmis au-delà du délais imparti, conformément à l'art. 176 al.7 du CoBAT ;
- considérant que la réclamation formulée lors de l'enquête publique porte sur les aspects suivants :
  - le manque de panneaux de signalisation de la zone 30 réaménagée ;
  - améliorer le caractère cyclable de la rue Fernand Pire ;
  - ne pas prévoir la plantation de houx (*Ilex 'aquifolium'*) dans le projet ;
- considérant le caractère local et apaisé - en zone 30 - du quartier dans lequel s'inscrit la présente demande ;
- considérant que le tronçon de la rue de Keersmaeker compris entre la rue Léopold 1<sup>er</sup> et la rue Fernand Pire présente un régime de circulation à double sens ; que cette organisation ne décourage pas la circulation motorisée de transit dans ce quartier à prédominance résidentielle ;
- considérant que la chaussée carrossable existante est en asphalte ; que sa largeur libre ne permet pas le passage de véhicules de secours du SIAMU, conformément à l'A.R. du 04 avril 2003 et à l'A.R. du 19 décembre 1997 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion ;
- considérant que les revêtements hétéroclites des trottoirs - dont la largeur varie entre 2,25m et 2,57m - sont composés à la fois de pavés béton gris 30x30 et de pavés clinkers ; que ces pavés clinkers se situent au droit de chaque accès carrossable des garages riverains ;
- considérant que les circulations piétonnes dégradées comportent nombre d'adventices particulièrement abondantes dans les fosses de plantations de format 80x80 ;
- considérant que l'essence de type *Sorbus 'aucuparia'* et l'implantation des 9 arbres de hautes tiges existants ne sont pas adaptés à la configuration actuelle de la voirie ; qu'en outre, ils présentent un état phytosanitaire déplorable ;
- considérant que le trottoir de la rue Fernand Pire comprend +-17 dalles artistiques (type mosaïque) sporadiquement réparties et de format 30x30 ;

- considérant que la surélévation et le type d'éclairage public ancré sur console existant sont de type autoroutier, peu adaptés à l'échelle de la voirie ;
- considérant que les revêtements de l'espace public existants sont dégradés ; qu'en ce sens, ils ne contribuent pas à la lisibilité qualitative de l'espace public ;
- considérant dès lors que l'aménagement existant de la voirie ne permet pas la circulation sécurisée et confortable de l'ensemble des usagers et plus particulièrement des modes actifs et des PMR ;
- considérant qu' il y a dès lors lieu de réaménager les tronçons des rues Fernand Pire et de Keersmaecker compris dans le périmètre de la présente demande ;
- considérant que le tronçon de la rue de Keersmaecker compris entre la rue F. Pire et la rue Léopold 1<sup>er</sup> est mis en sens unique, vers la rue Léopold 1<sup>er</sup> ;
- considérant que le projet prévoit d'abattre les 9 arbres de hautes tiges existants ;
- considérant que le réaménagement de l'espace public comprend les éléments suivants :
  - l'ensemble des chaussées carrossables sont prévues en asphalte noir, larges de 4m (filets d'eau compris) ;
  - les zones de stationnements, larges de 1,85m, sont distinguées de la chaussée carrossable par un revêtement en pavés porphyre de récupération ;
  - dans le prolongement des zones de stationnement, l'aménagement de fosses de plantations comportant 9 arbres de haute tige, de type *Quercus palustris* 'Green dwarf' (à port ovale) ou '*Liquidambar styraciflua* 'Gumball' (à port pyramidal) ;
  - à hauteur du croisement entre la rue F. Pire et de Keersmaecker :
    - la plantation de 6 arbres de haute tige de type *Ilex aquifolium* ;
    - l'aménagement d'un plateau surélevé en pavés clinkers tricolores de ton gris ;
  - au débouché de la rue de Keersmaecker sur l'avenue de Levis Mirepoix, l'aménagement d'un trottoir traversant de même revêtement et niveau que le trottoir contigu prévu ;
  - les circulations piétonnes latérales sont prévues en pavés de béton gris 20x20x8, larges de +-2 m ;
- considérant que les filets d'eau et les bordures saillantes des trottoirs sont prévus en béton gris ; que les bordures des fosses de plantations projetées sont en pierre bleue ;
- considérant qu'à hauteur de certaines façades riveraines, les circulations piétonnes comportent des jardinières en « U » en béton ;
- considérant que les 17 dalles artistiques - type mosaïque - existantes sont réutilisées dans les différentes zones de trottoirs prévues ;
- considérant qu'à hauteur de chaque accès de garages riverains, la fondation du trottoir est renforcée, la bordure saillante du trottoir est biseautée et le revêtement de l'accès n'est pas distingué du reste du trottoir ;
- considérant que le mobilier urbain projeté comprend :
  - des potelets flexibles, devant empêcher le stationnement illégal en trottoir ;
  - à hauteur du carrefour de Keersmaecker/Pire, des chaises urbaines (monoplaces) ;
  - des poubelles en fonte ;
  - à hauteur des circulations piétonnes, des box-vélos sécurisés ;
- considérant qu'en coordination avec SIBELGA, il est prévu de renouveler l'éclairage public existant ;
- considérant que le projet vise à améliorer l'accessibilité confortable et sécurisée de l'ensemble des usagers de l'espace public, et plus particulièrement des modes actifs et des PMR ;
- considérant que le projet vise à améliorer la convivialité de cette zone 30 en agissant sur le trafic de transit, la vitesse des véhicules motorisés et la proposition d'un espace public qualitatif ;
- considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la priorité 8.3 du PRD en ce qui concerne « *l'amélioration de la sécurité de tous les usagers et en particulier celle des usagers les plus faibles* » ;
- considérant que les aménagements prévus tendent à rencontrer l'objectif du Plan Iris II en ce qui concerne la suppression de 6 emplacements de stationnements et l'installation de stationnements vélos en espace public ; que cette suppression de stationnement motorisé est au premier bénéfice de la circulation des modes actifs, de l'accessibilité des PMR ;
- considérant que le sens unique projeté participe à limiter la circulation motorisée de transit dans le quartier ; que ce changement de régime de circulation est cohérent avec la vocation résidentielle et locale des voiries projetées ;
- considérant que la configuration projetée de la voirie permet, le cas échéant, de moduler le sens de circulation du trafic motorisé et de proposer des zones de livraison en fonction de l'évolution des besoins des usagers de l'espace public ;
- considérant que le projet permet aux riverains de pouvoir accéder à leurs garages respectifs ;
- considérant que le choix des panneaux de circulation routière ne concerne pas l'instruction du présent permis d'urbanisme ; que ce choix ressort de la compétence communale ;

- considérant que le choix du revêtement prévu de la voirie vise prioritairement à garantir la sécurité et le confort de l'ensemble usagers ;
- considérant néanmoins que la multiplicité des coloris proposés par les différents revêtements complique la lisibilité apaisée de l'espace public prévu ; qu'il y a dès lors lieu de simplifier l'offre à hauteur du plateau surélevé projeté au croisement F. Pire et de Keersmaecker ;
- considérant qu'à hauteur du trottoir traversant prévu, le dispositif podotactile doit être interrompu à hauteur de la partie circulée dudit trottoir ;
- considérant que le positionnement et le modèle de potelets anti-stationnement prévus ne permettent pas de protéger les circulations piétonnes du stationnement motorisé ; qu'il y a lieu de revoir leur implantation et de prévoir l'ensemble des potelets de type rigide et durable ;
- considérant qu'à hauteur du croisement entre la rue de Keersmaecker et la rue Léopold 1<sup>er</sup>, les 2 places de stationnement situées à moins de 5m de la traversée piétonne doivent être supprimées au bénéfice d'un élargissement de trottoir, conformément au §2 de l'article 5 du titre VII du RRU ;
- considérant qu'afin de valoriser l'accessibilité des modes actifs en rue, il y a lieu de compléter l'offre en stationnement vélos par la mise en place d'arceaux vélos contigus aux box-vélos initialement prévus ;
- considérant que dans un esprit de rationalisation, le positionnement du mobilier urbain doit également servir de dispositif anti-stationnement ; que cette proposition vise au désencombrement de la voirie et à la lisibilité de l'espace public ;
- considérant l'implantation des fosses de plantations projetées qui n'encadrent pas suffisamment les zones de stationnements contiguës ; qu'il y a lieu de les prévoir de part et d'autre de l'ensemble des rampes de plateaux projetés ;
- considérant que la plantation d'arbres de haute tige de type « Ilex aquifolium » n'est pas compatible avec la convivialité de la voirie et le bon aménagement des lieux ; que cette essence présente des feuilles de type défensives, des fruits toxiques et une persistance qui ne participe pas suffisamment à la perception du changement saisonnier (variance paysagère) ; qu'en outre, il y a lieu de conforter la lisibilité de l'espace public par une rationalisation du type d'essence proposé en voirie ;
- considérant que le projet vise à améliorer sensiblement la lisibilité et la convivialité de l'espace public ;
- considérant que le projet tend à privilégier les déplacements des modes actifs et des PMR et des transports en communs en milieu urbain tout en apaisant le trafic motorisé, en abord d'école ;

**Avis favorable** à condition de :

- respecter le RRU en ce qui concerne les espaces entre les passages pour piétons et les zones de stationnement ;
- rajouter des stationnements vélos en lieu et place des zones de stationnement à proximité des passages piétons ;
- prévoir une teinte des matériaux pour la placette se rapprochant de celle du cheminement piéton ;
- interrompre la ligne guide sur la partie roulable ;
- prévoir un revêtement semi-perméable pour les zones de stationnement ;

**Abstention des membres de la Commune.**

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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10342**

**Monsieur Jean-Louis FRANCOIS:** l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble de rapport de 4 unités de logement ;  
Rue Bonaventure 236.

-----

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe zone d'habitation du P.P.A.S. n° 2.06 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. du 05/09/1986 ;
- considérant que la demande est conforme aux prescriptions du P.P.A.S. ;
- considérant que la demande vise à l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate au 3<sup>e</sup> étage d'un immeuble de rapport de 4 unités de logement ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 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'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande vise à augmenter les conditions de confort et d'habitabilité du logement en lui offrant un espace extérieur ;
- considérant que la demande prévoit le placement d'un écran végétal contre le mur mitoyen avec le n°234 de minimum 1,90 m et un retrait latéral de 2,00 m par rapport au mur mitoyen avec le n°238 afin de respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques depuis la terrasse ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée plein Nord ;
- considérant que l'écran végétal ne devrait avoir qu'un faible impact sur l'ensoleillement et la vue des habitations voisines ;

**Avis unanime favorable.**

**Les dérogations à l'art. 4 (profondeur de la construction) et à l'art. 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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10016**

**Monsieur et Madame Samuel-Nahrin DAS-KUL:** la régularisation du changement de destination d'un dépôt en logement unifamilial avec modification du volume dans un bâtiment situé en intérieur d'îlot ;  
Rue Josse De Boeck 6.

---

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 du changement de destination d'un dépôt en logement unifamilial avec modification du volume dans un bâtiment situé en intérieur d'îlot ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/02/2016 au 18/02/2016 pour cause de :
  - 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 ;
- vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation du 26/02/2016 libellé comme suit :
  - « 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 du changement de destination d'un dépôt en logement unifamilial avec modification du volume dans un bâtiment situé en intérieur d'îlot ;
  - attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/02/2016 au 18/02/2016 pour cause de :
    - 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, d'après les inscriptions au registre de la population, l'arrière-bâtiment a été occupé comme logement unifamilial entre septembre 2008 et mars 2009 ;
  - considérant que la demande sollicite les dérogations aux articles 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
  - considérant que la superficie plancher de la chambre 1 est insuffisante (déficit d'environ 0,3 m<sup>2</sup>) ;
  - considérant que la hauteur sous plafond des locaux habitables au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage est insuffisante (déficits respectifs de 0,05 m et 0,03 m) ;
  - considérant que la profondeur du WC au 1<sup>er</sup> étage est insuffisante (déficit de 0,10 m) ;
  - considérant que l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte au rez-de-chaussée (déficit d'environ 0,47 m<sup>2</sup>) et de la chambre au 1<sup>er</sup> étage (déficit d'environ 0,30 m<sup>2</sup>) est insuffisant ;
  - considérant la proximité de l'arrière-bâtiment avec le bâtiment à front de rue (5,30 m de façade à façade) ;
  - considérant que cela crée des vis-à-vis qui impactent l'intimité des occupants des logements des 2 bâtiments ;
  - considérant que l'arrière-bâtiment a été rehaussé de 1,32 m afin d'y aménager 3 niveaux ;
  - considérant que le bâtiment à front de rue compte, dans la situation de droit, 3 unités de logement et que l'ajout d'un logement dans l'arrière-bâtiment surdensifie la parcelle ;
  - considérant que la demande crée un déficit en places de parking dans le quartier ;

**Avis unanime défavorable.**

**Les dérogations aux articles 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. » ;**

- vu les plans modifiés et la note explicative introduits en application de l'article 126/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire par le demandeur en date du 10/02/2017 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :

- modification de la superficie plancher de la chambre 1 afin de rendre le projet conforme à l'article 3 (superficie minimale) du Titre II du RRU ;
- augmentation de la hauteur sous plafond dans le séjour au rez-de-chaussée afin de rendre le projet conforme à l'article 4 (hauteur sous plafond) du Titre II du RRU ;
- modification de la profondeur du WC afin de rendre le projet conforme à l'article 8 (WC) du Titre II du RRU ;
- modification des dimensions de certaines baies afin de rendre le projet conforme à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- inversion du sens d'ouverture de la porte de la salle de bain ;
- considérant que, d'après les inscriptions au registre de la population, l'arrière-bâtiment a été occupé comme logement unifamilial entre septembre 2008 et mars 2009 ;
- considérant que la demande prévoit d'augmenter la hauteur sous plafond du salon au rez-de-chaussée en diminuant l'épaisseur de la dalle du plafond ; que cela semble techniquement peu envisageable ;
- considérant la proximité de l'arrière-bâtiment avec le bâtiment à front de rue (5,30 m de façade à façade) ;
- considérant que cela crée des vis-à-vis qui impactent l'intimité des occupants des logements des 2 bâtiments ;
- considérant que la demande prévoit également de régulariser la modification du volume ;
- considérant que l'arrière-bâtiment a été rehaussé de 1,32 m afin d'y aménager 3 niveaux ; que les travaux effectués vont à l'encontre de la prescription 0.6 du PRAS relative aux intérieurs d'îlots ; qu'ils n'ont pas pour effet d' « améliorer la situation existante par des plantations, des toitures vertes, des aménagements minéraux de qualité (...) » ;
- considérant que le bâtiment à front de rue compte, dans la situation de droit, 3 unités de logement et que l'ajout d'un logement dans l'arrière-bâtiment surdensifie la parcelle ;
- considérant que la demande crée un déficit en places de parking dans le quartier ;
- considérant que la demande vise également à imperméabiliser l'entièreté de la parcelle, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux ;
- considérant que la demande vise à la suppression d'une activité économique ;

**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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10215**

**IMMORENT S.A. c/o Monsieur Mustapha SOUCHANE:** la création d'un loft au premier étage arrière d'une maison de commerce comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec mezzanine et un appartement-duplex ;  
Chaussée de Jette 685.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et de commerce du P.P.A.S. n°7.03 du Quartier Miroir approuvé par l'A.E. du 19/12/1991 ;
- considérant que la demande vise à la création d'un loft au premier étage arrière d'une maison de commerce comprenant un commerce au rez-de-chaussée avec mezzanine et un appartement-duplex ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 pour cause de :
  - 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 ne prévoit pas de modification du volume du bâtiment mais qu'elle prévoit le retour à la situation de droit en ce qui concerne la terrasse ouverte située en fond de parcelle ;
- considérant que la demande prévoit la réouverture d'une cour à l'arrière de la parcelle au niveau du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que la demande est conforme aux prescriptions du P.P.A.S. n°7.03 du Quartier Miroir ;
- considérant que la demande sollicite des dérogations aux articles 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU ;
- considérant que le WC donne directement dans la pièce principale de séjour et qu'il y a lieu de prévoir un sas entre le WC et cette pièce avec double porte afin de se conformer à l'article 8 du Titre II du RRU ;
- considérant que l'éclairage naturel dans la pièce principale de séjour est insuffisant et qu'il y a lieu d'agrandir les coupoles ou d'en ajouter (1/5<sup>e</sup> de la superficie plancher) afin de se conformer à l'article 10 du Titre II du RRU ;
- considérant les dimensions généreuses du logement et que celui-ci bénéficiera d'un espace extérieur ce qui en améliore le confort ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- prévoir un sas entre le WC et la pièce principale de séjour avec double porte afin de se conformer à l'article 8 du Titre II du RRU ;
- agrandir les coupoles ou en ajouter (1/5<sup>e</sup> de la superficie plancher) afin de se conformer à l'article 10 du Titre II du RRU ;

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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10217**

**Mademoiselle Ilham OUMAZZA:** le changement de destination de bureaux au premier étage d'un immeuble afin d'agrandir la crèche (équipement d'intérêt collectif) située au rez-de-chaussée et l'aménagement d'un nouvel escalier intérieur reliant les 2 niveaux, d'un escalier de secours extérieur et d'un auvent ;  
Rue Jules Lahaye 229.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise au changement de destination de bureaux au premier étage d'un immeuble afin d'agrandir la crèche (équipement d'intérêt collectif) située au rez-de-chaussée et l'aménagement d'un nouvel escalier intérieur reliant les 2 niveaux, d'un escalier de secours extérieur et d'un auvent ;
- considérant que la demande vise à augmenter la capacité de la crèche de 33 à 40 enfants ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 pour cause de :
  - 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 nouvel escalier prévu avec quart tournant est moins raide que l'existant et facilite l'accès à l'étage ;
- considérant qu'il y a lieu de vérifier l'emplacement couvert pour vélos et poussettes avec le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale afin qu'il n'entrave pas les cheminements d'évacuation de secours ;
- considérant que l'aménagement du nouvel escalier intérieur reliant les 2 niveaux, de l'escalier de secours extérieur et du auvent n'a pas d'impact sur les constructions voisines ; que la demande ne prévoit pas de modification du volume bâti existant ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter scrupuleusement les conditions de l'agrément de Kind & Gezin ou de l'ONE ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- respecter scrupuleusement les conditions de l'agrément de Kind & Gezin ou de l'ONE.

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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10331**

**Monsieur Jean-Marie MARCHAL:** la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale;  
Avenue Joseph De Heyn 54.

-----

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du P.P.A.S. n° 2 du Quartier du Heymbosch approuvé par A.R. le 24.07.1954: terrain réservé aux H.B.M
- considérant que la demande vise à la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 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'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande vise à agrandir l'espace du salon et de la salle à manger ;
- considérant que la demande vise donc à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de l'habitation;
- considérant que la construction de l'extension ne nécessite pas une rehausse importante des murs mitoyens et n'aggrave donc pas la situation existante par rapport aux voisins;
- considérant que les dérogations sont minimales et justifiables ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que l'affectation du bien reste une maison unifamiliale ;

**Avis unanime favorable.**

**Les dérogations à l'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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10295**

**Monsieur Léonce BUZINGO:** la construction d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale;  
Clos Marilyn Monroe 6.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 4.06 du quartier du Laerbeek approuvé par l'A.R. du 07.03.1991: zone d'habitation ;
- considérant que la demande est conforme aux prescriptions urbanistiques du PPAS ;
- considérant que la demande vise à la construction d'une annexe en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 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'une réclamation a été introduite ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la surdensification des jardins de Jette au détriment de perdre le terme de Jardins ;
- considérant que la demande vise à aménager un espace de type « jardin d'hiver »;
- considérant que l'espace ne sera pas chauffé ;
- considérant que la façade entre le salon et la véranda restera inchangée ;
- considérant que la demande prévoit un revêtement en briques de ton rouge pour le nouveau mur mitoyen ;
- considérant que la demande prévoit le placement de châssis en aluminium de ton gris pour la nouvelle extension ;
- considérant que la demande est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que l'affectation du bien reste une maison unifamiliale ;
- considérant que le bien dispose encore d'un grand jardin et que la construction de l'annexe ne mettra pas en péril la zone de cour et jardin ;
- considérant que la demande prévoit une toiture plate, que celle-ci va assombrir les pièces de vie de la maison ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage des pièces de vie ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- prévoir une amélioration de l'éclairage ;

**Les dérogations à l'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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10254**

**"Le Pain de Vie" A.S.B.L. c/o Monsieur Edem Togbe:** le changement de destination d'un espace de stockage en local de chant et d'activités musicales;  
Chaussée de Wemmel 249.

---

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 le changement de destination d'un espace de stockage en local de chant et d'activités musicales ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête porte sur les nuisances sonores engendrées par l'activité, la situation en intérieur d'îlot et donc proche des jardins voisins, le manque de recours en cas d'utilisation du local en dehors des heures d'ouverture indiquées dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme et l'augmentation des aller et venues sur le site nuisant à la tranquillité du quartier;
- considérant qu'il y a lieu de prendre des précautions nécessaires afin de rester compatible avec l'habitat qui est la fonction première de la zone ;
- considérant la note explicative introduite par le demandeur en date du 18.08.2016 et donnant les horaires prévus pour les cours et les représentations;
- considérant que les cours (sans musique) se donneront le vendredi de 19h à 20h30 ;
- considérant que les représentations se donneront le dimanche de 11h à 13h30 et parfois le samedi de 18h à 20h30 ;
- considérant que la salle permet d'accueillir 50 personnes ;
- considérant que le local dispose de fenêtre en simple vitrage ;
- considérant qu'aucun aménagement acoustique n'est prévu ;
- considérant que le local se situe en intérieur d'îlot ;
- considérant que le changement d'affectation n'est pas compatible avec la fonction première de la zone ;

**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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10350**

**Monsieur et Madame Laurent & Katharina GALLOIS:** la construction d'une annexe et d'une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale avec rehausse de la toiture;  
Avenue Odon Warland 61.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la construction d'une annexe et d'une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale avec rehausse de la toiture ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 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 que la demande prévoit une extension arrière afin de créer une salle de douche complémentaire, d'agrandir la salle de jeux et la cuisine et d'aménager une terrasse au niveau de la salle à manger ;
- considérant que l'extension en toiture permet l'aménagement d'une chambre parentale avec un dressing et une salle de bain attenante ;
- considérant que le nouveau gabarit permet de s'aligner au gabarit voisin ;
- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement;
- considérant que la demande prévoit le placement de châssis en bois de ton blanc ;
- considérant que le revêtement extérieur en façade arrière sera en bardage bois et en enduit de ton rouge siena brun ;
- considérant que l'affectation du bien reste une maison unifamiliale ;
- considérant que la demande prévoit l'abattage de 5 arbres ;
- considérant que la chambre 3 n'est pas conforme au Titre II du RRU en ce qui concerne la superficie, que celle-ci était affectée à l'origine à un bureau ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- respecter le code civil au niveau des vues droites et obliques en plaçant un pare-vue d'1m90 sur la terrasse et l'escalier par rapport au voisin de droite;
- maintenir le bureau en lieu et place de la chambre 3 ;
- maintenir l'arbre (hêtre) situé en fond de parcelle ;
- ne pas abattre les arbres durant les périodes de nidification du 1/04 au 15/08 ;

**Les dérogations à l'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 24/03/2017

**Demande de permis d'urbanisme J.10307**

**Monsieur et Madame Mohammed & Youssef & Rahma BAHI - MAHROUG:** la transformation d'une maison bifamiliale en 4 appartements ainsi que la construction d'une extension au rez-de-chaussée et en toiture;  
Avenue de Levis Mirepoix 90.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la transformation d'une maison bifamiliale en 4 appartements ainsi que la construction d'une extension au rez-de-chaussée et en toiture;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 02/03/2017 au 16/03/2017 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) ;
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande prévoit la régularisation de la fermeture du balcon du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que la demande prévoit la fermeture du balcon du 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement une chambre et de trois appartements deux chambres ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'art.3, 4 et 10 (espace de rangement, hauteur sous-plafond et éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que les appartements ne disposent pas de rangement privatif ;
- considérant que la situation existante de l'immeuble est un studio au rez-de-chaussée arrière et un duplex 3 chambres au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la chambre du rez-de-chaussée a une hauteur sous-plafond de 240cm ;
- considérant que la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée ne dispose pas d'un éclairage suffisant ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée permet l'aménagement d'un appartement une chambre;
- considérant que l'extension diminue l'espace extérieur disponible ;
- considérant que la cour a été imperméabilisée dans son entièreté ;
- considérant que les appartements des étages ne disposent pas d'espaces extérieurs ;
- considérant que la construction des extensions nécessite une rehausse des murs mitoyens;
- considérant que les deux garages du rez-de-chaussée sont supprimés afin de créer des locaux communs et une chambre pour l'appartement du rez-de-chaussée ;
- considérant que ces garages étaient difficilement accessibles ;
- considérant que les superficies des locaux habitables sont conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que la demande prévoit le placement de châssis en aluminium de ton blanc et en zinc gris ;
- considérant que les châssis existants sont en pvc de ton blanc ;

**Avis unanime défavorable.**

**Les dérogations à l'art.4, 6 et 13 du titre I du RRU (profondeur de la construction, toiture – hauteur et maintien d'une surface perméable) sont refusées 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.