

Réunion de la Commission de Concertation du 25/03/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10067

Madame Elisabeth BEDETTI: l'extension en façade arrière du logement du rez-de-chaussée, l'aménagement d'un appartement 1 chambre dans les combles d'un immeuble de rapport comprenant déjà 3 unités de logement (une au rez-de-chaussée, une au premier étage et une au deuxième étage) et le remplacement des châssis en façade avant ;
Rue Edouard Faes 73.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à l'extension en façade arrière du logement du rez-de-chaussée, l'aménagement d'un appartement 1 chambre dans les combles d'un immeuble de rapport comprenant déjà 3 unités de logement (une au rez-de-chaussée, une au premier étage et une au deuxième étage) et le remplacement des châssis en façade avant ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2016 au 17/03/2016 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) ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en date du 25/03/2016 pour cause de :
 - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le bien est inscrit à l'Inventaire d'urgence Sint-Lukasarchief et sur la liste du patrimoine jettois ;
- considérant que, dans la situation de droit, le bien est composé de 3 unités de logement (une au rez-de-chaussée, une au premier étage et une au deuxième étage) ;
- considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis en bois de ton marron en façade avant par des châssis en PVC imitation bois de ton marron ;
- considérant que le dessin des châssis d'origine est conservé ;
- considérant que la porte de garage et la porte d'entrée en bois de ton marron du rez-de-chaussée sont conservées ;
- considérant la qualité architecturale de la façade avant qu'il y a lieu de conserver ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des nouveaux châssis aux étages de qualité afin de garantir l'aspect architectural et l'harmonie esthétique de la façade avant ;
- considérant qu'au vu des photographies aériennes, la zone de cours et jardins était déjà imperméabilisée en 1996 ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des garde-corps devant les baies de fenêtres aux étages conformément à la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments » afin de garantir la sécurité des occupants du bâtiment ;
- considérant que la façade arrière du bien est orientée Nord-Est ;
- considérant que l'extension en façade arrière du logement du rez-de-chaussée n'impactera aucunement l'ensoleillement des bâtiments voisins ;
- considérant que la demande vise à remplacer la couverture placée dans le prolongement de l'entrée cochère par un nouveau volume à double toiture afin

d'agrandir le logement du rez-de-chaussée et donc d'augmenter les conditions de confort et d'habitabilité de ce logement ;

- considérant que la double toiture implique une dérogation au niveau de la hauteur sous plafond d'une partie de la chambre du logement du rez-de-chaussée ;
- considérant que la demande prévoit un léger dépassement du profil du mur mitoyen avec le n°71 au niveau de l'annexe du rez-de-chaussée, et donc une légère rehausse du mur mitoyen ;
- considérant qu'il serait préférable d'augmenter légèrement le dépassement du profil du mur mitoyen avec le n°71 afin d'obtenir une hauteur sous plafond correcte et en prévoyant une simple toiture à un versant ;
- considérant que cette légère rehausse du mur mitoyen n'aura pas d'impact négatif par rapport à l'immeuble voisin au n°71 ;
- considérant que la demande sollicite les dérogations au Titre II articles 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond), 10 (éclairage naturel) et 11 (vues) du règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- considérant que la superficie plancher de la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée est insuffisante (déficit de 0,35 m²) ;
- considérant que la demande est minime et est justifiable ;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un appartement 1 chambre sous combles ;
- considérant que la superficie du séjour avec cuisine ouverte (déficit d'environ 1,20 m²) et de la chambre (déficit d'environ 3,90 m²) de ce logement est insuffisante ;
- considérant que l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte (déficit d'environ 0,25 m²) et de la chambre (déficit d'environ 0,25 m²) de ce logement est insuffisant ;
- considérant que le logement n'offre pas de vue droite vers l'extérieur et n'est éclairé que par des fenêtres situées dans les versants de la toiture ;
- considérant que de telles dérogations ne se justifient pas dans les pièces de vie ;
- considérant la faible hauteur sous plafond qui ne permet pas un aménagement adéquat de ce logement ;
- considérant que les pièces habitables sont difficilement meublables (contournement du lit difficile, le placement d'un meuble haut dans le séjour réduirait plus encore la superficie plancher utile, etc.) ;
- considérant que ce logement ne répond dès lors pas à la notion de bon aménagement des lieux et à de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant que l'augmentation du nombre d'unités de logements dans le bien surdensifie la parcelle ;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas créer de nouveau logement sous les combles ;

Avis unanime favorable à condition de :

- augmenter légèrement le dépassement du profil du mur mitoyen avec le n°71 afin d'obtenir une hauteur sous plafond correcte et en prévoyant une simple toiture à un versant pour l'extension au rez-de-chaussée ;
- ne pas créer de nouveau logement sous les combles ;
- prévoir des nouveaux châssis aux étages de qualité afin de garantir l'aspect architectural et l'harmonie esthétique de la façade avant et soumettre les échantillons des châssis à l'accord préalable de l'administration ;
- prévoir des garde-corps devant les baies de fenêtres aux étages conformément à la norme NBN B 03-004 « Garde-corps de bâtiments » afin de garantir la sécurité des occupants du bâtiment ;

Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) et à l'art. 3 (superficie minimale) du titre II du RRU en ce qui concerne le logement du rez-de-chaussée sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux art. 3 (superficie minimale), 4 (hauteur sous plafond), 10 (éclairage naturel) et 11 (vues) du titre II du RRU en ce qui concerne le logement sous combles sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La secrétaire

S. DULLIER

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 25/03/2016

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10065

Mijnheer en Mevrouw Win & Annelies VAN DE VELDE & PICKE: het inrichten van een verdieping op het plat dak, de vergroting van het terras op de eerste verdieping, de verbouwing, de wijziging van de achtergevelopeningen en van de achtergevelbekleding van een ééngezinswoning ;
René Reniersstraat 7.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een woongebied met residentieel karakter van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag het inrichten van een verdieping op het plat dak, de vergroting van het terras op de eerste verdieping, de verbouwing, de wijziging van de achtergevelopeningen en van de achtergevelbekleding van een ééngezinswoning nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 03/03/2016 tot 17/03/2016 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) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 1.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
- aangezien dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- aangezien dat het goed een ééngezinswoning is en blijft ;
- aangezien dat de aanvraag de comfort- en bewoonbaarheidvoorwaarden verhoogt en dat de voorgestelde binneninrichting aan het begrip van “goede ruimtelijke ordening” beantwoordt ;
- aangezien dat de aanvraag het verhogen van de gemene muur (1,00 m breedte x 3,00 m hoogte) met het naastliggende gebouw op Nr 5 impliceert ;
- aangezien dat de achtergevel naar het oosten georiënteerd is en dat de impact van het verhogen van de gemene muur op de bezonning van het naastliggende gebouw miniem is ;
- aangezien dat de borstwering van het terras langs de achtergevel ligt in de verlenging van de gemene muur (Nr 5) ;
- aangezien dat de kleur van de voorgevelbekleding (gebroken witte gevelplaten) in contrast is met het bestaande gebouw (terracotta bakstenen) ;
- aangezien dat de wijziging van de achtergevelopeningen geen invloed heeft op de kelderverdiepingruimten ;

Unaniem gunstig advies.

De afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en 6 (dak - hoogte) van titel I van de GSV zijn toegekend omwille van bovenvermelde redenen.

De secretaresse

S. DULLIER

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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 25/03/2016

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10002

PECTRON CVA c/o Mijnheer Gilbert DE DECKER: de regularisatie van het opdelen van een handelshuis in 2 wooneenheden (één 2-slaapkamerappartement op de eerste verdieping en een 3-slaapkamerappartement op de tweede en zolder-verdieping) met bakkerij op het gelijkvloers en de overdekking van de binnenkoer ;
Jetse laan 360.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, langs een structurende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag de regularisatie van het opdelen van een handelshuis in 2 wooneenheden (één 2-slaapkamerappartement op de eerste verdieping en een 3-slaapkamerappartement op de tweede en zolder-verdieping) met bakkerij op het gelijkvloers en de overdekking van de binnenkoer nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 03/03/2016 tot 17/03/2016 in verband met :
 - afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) ;
- aangezien dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- aangezien dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie onderworpen is voor volgende redenen :
 - toepassing van art. 207 §1 al.4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris) ;
- aangezien dat het overdekken van de binnenkoer geen impact heeft op de naastliggende gebouwen ; dat deze niet natuurlijk wordt verlicht ;
- aangezien dat de aanvraag in afwijking is met art. 3 (minimum vloeroppervlakte) en 10 (natuurlijke verlichting) ;
- aangezien dat de vloeroppervlakte van de keukens (oppervlaktetekort van 1,85 m²) van de 2 appartementen onvoldoende is ;
- overwegende dat de opening tussen de keukens en de hoofdvertrekken aanzienlijk dienen groter gemaakt te worden om hoofdvertrekken met open keukens te creëren en deze afwijking op te heffen ;
- aangezien dat de natuurlijke verlichting van het hoofdvertrek van het appartement op de 2^{de} verdieping (verlichtingtekort van 2,30 m²) en van de kleine slaapkamer (verlichtingtekort van 0,70 m²) onvoldoende is ;
- overwegende dat het hoofdvertrek ruim genoeg is (bijna 40 m² trap inbegrepen) ;
- overwegende dat het vergroten van de dakkapellen niet mogelijk is zonder wijziging van het esthetisch uitzicht van de voorgevel ;
- overwegende dat het vervangen van de ingangdeuren voor een goede integratie in de voorgevel dient te zorgen en voor natuurlijk licht in hal en stockageruimte ;
- overwegende dat de nieuwe ingangdeuren antracietgrijs dienen gekleurd te worden ;
- overwegende dat de nieuwe wand in de inganghal niet recht is en niet praktisch is bij leveringen ;
- overwegende dat het beter is een rechtdoorlopende wand te plaatsen als scheidingsmuur tussen beide inkomhallen ; dat er geen vuilnislokaal dient geplaatst te worden daar de bakkerij er geen gebruik van maakt ;

- overwegende dat er een kelder dient toegekend te worden aan elke woongelegenheid, voldoende groot zodat eventuele vuilnis kan gestockeerd worden ;
- overwegende dat de bakkerij geen gebruik gaat maken van het vuilnislokaal in de hal ; dat om bovenliggende redenen er bijgevolg geen dient voorzien te worden in de hal op het gelijkvloers ;

Unaniem gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- de nieuwe ingangseuren antracietgrijs te kleuren, diegene voor de appartementen van transparant glas te voorzien en de andere lichtdoorlatend glas ;
- een rechtdoorlopende wand (zonder hoeken) te plaatsen als scheidingsmuur tussen de inkomhal van de appartementen en de leveringsruimte van de bakkerij ;
- één kelder per woongelegenheid voorzien en dit aanduiden op de plannen ;
- een koepel voldoende groot voorzien in het plat dak op de binnenkoer ;
- de opening tussen de keuken en de living aanzienlijk groter maken ;
- voldoende grote inkomhal voor de appartementen bewaren zodat fietsen en kinderwagens kunnen gestald worden in de gang ;

De afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) van titel I van de GSV en op art. 10 (natuurlijke verlichting) van titel II van de GSV zijn toegekend omwille van bovenvermelde redenen.

De secretaresse

S. DULLIER

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 25/03/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10064

ACTION S.P.R.L. c/o Monsieur Razvan ROATA: la transformation d'un immeuble de rapport de 3 unités de logement avec bureaux au rez-de-chaussée en immeuble de rapport de 4 unités de logement (un appartement-duplex 2 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, deux appartements 1 chambre aux 2^e et 3^e étages et un appartement 1 chambre avec mezzanine au 4^e étage), la régularisation de la création d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée et de l'extension des 2^e et 3^e étages en façade arrière, la création d'une terrasse en façade arrière au 4^e étage et d'une lucarne rampante, d'une pergola et d'un abri de jardin en intérieur d'îlot ;
Boulevard de Smet de Naeyer 45.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe zone d'habitation du P.P.A.S. n°7.03 du Quartier du Centre approuvé par l'A.E. du 19.12.1991 ;
- considérant que la demande initiale visait à la transformation d'un immeuble de rapport de 3 unités de logement avec bureaux au rez-de-chaussée en immeuble de rapport de 4 unités de logement (un appartement-duplex 2 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, deux appartements 1 chambre aux 2^e et 3^e étages et un appartement 1 chambre avec mezzanine au 4^e étage), la régularisation de la création d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée et de l'extension des 2^e et 3^e étages en façade arrière, la création d'une terrasse en façade arrière au 4^e étage, de deux chiens-assis en toiture en façade avant et d'une verrière en façade arrière, d'une pergola et d'un abri de jardin 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:
 - 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. 6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) ;
 - dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la limite arrière extrême de la construction ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'une réclamation a été introduite ;
- considérant que la réaction en cours d'enquête portent sur :
 - l'impact visuel et sur l'ensoleillement du rehaussement du mur mitoyen avec le n°47 ;
 - le manque d'intimité et les vues vers les habitations voisines ;
 - les travaux déjà réalisés ;
 - le non-respect des règles de l'art ;
 - les nuisances sonores occasionnées par les occupants ;
 - l'éventuelle transformation de la toiture plate au premier étage en terrasse ;

- les vues sur la pergola en intérieur d'îlot ;
- considérant qu'en date du 26/02/2016, la commission de concertation a remis un avis favorable (abstention de Bruxelles Développement Urbain – Direction de l'Urbanisme) à condition de :
 - « respecter l'article 13 du titre II du RRU qui prévoit que la zone de cours et jardins doit comporter un surface perméable au moins égale à 50% de sa surface ;
 - réaménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre ;
 - effectuer les travaux dans les règles de l'art ;
 - remplacer la verrière dans le versant arrière de la toiture par un chien assis moins volumineux ;
 - limiter la hauteur de la pergola au sommet des murs mitoyens ;
 - supprimer l'annexe du rez-de-chaussée ainsi que les lucarnes en façade avant ;
 - limiter la terrasse au 4^e étage à la profondeur du voisin de droite en respectant le Code civil par rapport au voisin de gauche » ;
- considérant les plans modifiés introduits en date du 10/03/2016 qui prévoient les modifications suivantes par rapport à la demande initiale :
 - extension de l'annexe au rez-de-chaussée limitée à 3,00 m en profondeur ;
 - remplacement de la verrière dans le versant arrière de la toiture par une lucarne rampante sur 2 niveaux ;
 - suppression des lucarnes dans le versant avant de la toiture ;
 - suppression de l'accès au jardin depuis la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée ;
 - limitation de la profondeur de la terrasse du logement sous combles à celle du voisin de droite ;
 - limitation de la hauteur de la pergola au sommet des murs mitoyens ;
 - réaménagement des locaux sous combles (salle de bains) ;
 - perméabilisation de la zone de recul et suppression du parking ;
- vu que la demande modifiée vise à la transformation d'un immeuble de rapport de 3 unités de logement avec bureaux au rez-de-chaussée en immeuble de rapport de 4 unités de logement (un appartement-duplex 2 chambres entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, deux appartements 1 chambre aux 2^e et 3^e étages et un appartement 1 chambre avec mezzanine au 4^e étage), la régularisation de la création d'une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée et de l'extension des 2^e et 3^e étages en façade arrière, la création d'une terrasse en façade arrière au 4^e étage et d'une lucarne rampante, d'une pergola et d'un abri de jardin en intérieur d'îlot ;
- considérant la note explicative jointe aux plans modifiés qui justifie l'extension du rez-de-chaussée sur base de l'extension hypothétique du bâtiment voisin au n°43 et la construction de la lucarne rampante dans le versant arrière de la toiture afin d'améliorer l'éclairage naturel du logement ;
- considérant que les bâtiments aux n^{os} 41 et 47 présentent une annexe en façade arrière plus profonde que celle prévue dans la présente demande ;
- considérant que la façade arrière est orientée Nord-Ouest ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une finition de qualité pour le mitoyen (n°47) rehaussé au rez-de-chaussée ;
- considérant que la lucarne rampante est conforme à l'art. 6 §2 du RRU ;
- considérant que les modifications de baies en façade arrière tendent à unifier l'aspect esthétique de celle-ci et à rationaliser les extensions qui y ont été faites ;
- considérant que la demande sollicite les dérogations aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 5 (mezzanines) du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- considérant que la hauteur sous plafond de la salle de bain du 2^e étage (2,05 m), de la chambre de l'appartement du 3^e étage (2,31 m), du séjour-détente sur la mezzanine sous toiture (2,20 m) est insuffisante ;

- considérant que le volume total de l'appartement du 4^e étage sous combles (environ 196 m³) est inférieur à la somme des superficies planchers du local et de la mezzanine multipliée par 2,50 m (environ 176 m³) ;
- considérant que ces dérogations sont acceptables eu égard aux qualités des aménagements proposés qui tendent à augmenter les conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant que l'abri de jardin situé en fond de parcelle n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant qu'il y a lieu d'effectuer les travaux dans les règles de l'art ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir au niveau du rez-de-jardin une pièce de vie afin d'avoir un accès vers le jardin et de prévoir une chambre au niveau supérieur de ce duplex ;
- considérant que cette inversion permettra d'améliorer les conditions de confort et d'habitabilité de ce logement ;

Avis favorable à condition de :

- effectuer les travaux dans les règles de l'art ;
- garantir une finition de qualité pour le mitoyen (n°47) rehaussé au rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter le Code civil en ce qui concerne les vues droites et obliques vers les propriétés voisines depuis la terrasse du logement sous combles et de limiter celle-ci à 1,90 m du voisin au n°47 ;
- prévoir la chambre du rez-de-chaussée au niveau supérieur du duplex et prévoir une pièce de vie en contact direct avec le jardin ;

Abstention de Bruxelles Développement Urbain – Direction de l'Urbanisme.

La secrétaire

S. DULLIER

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 25/03/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10070

INVESTIMAX S.P.R.L. c/o Monsieur Maxime DETHIER: Transformation d'une maison unifamiliale et d'un immeuble à appartements, dont les rez-de-chaussée respectifs sont unifiés par l'occupation d'un restaurant, pour en créer un immeuble exclusivement destiné à l'habitation, avec augmentation du nombre d'unité de logements (de 3 à 8) et rehausse des biens
Avenue Carton de Wiart de 18 à 18A.

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 transformation d'une maison unifamiliale et d'un immeuble à appartements, dont les rez-de-chaussée respectifs sont unifiés par l'occupation d'un restaurant, pour en créer un immeuble exclusivement destiné à l'habitation, avec augmentation du nombre d'unité de logements (de 3 à 8) et rehausse des biens ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2016 au 17/03/2016 pour cause de:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que la demande impacte les 2 immeubles à chaque niveau de la manière suivante :
 - au sous-sol : ré-organisation des sous-sol pour créer une cave par logement, un local poubelle par immeuble, un local compteur par immeuble et un local vélo commun aux 2 immeubles ;
 - au rez-de-chaussée : démolition des annexes du 18 et d'une partie des annexes du 18A avec création d'un nouveau volume plus petit que le précédent + suppression du restaurant pour créer 2 logements;
 - au 1^{er} : une terrasse est ajoutée à l'arrière du logement existant du 18 et création de la même annexe qu'au rez-de-chaussée à l'arrière du 18A pour faire un appartement 2 chambres avec terrasse ;
 - au 2^{ème} : même intervention qu'au 1^{er} étage ;
 - au 3^{ème} : 1^{er} niveau de la rehausse pour faire sur le 18 les chambres d'un duplex inversé et au 18A les pièces de jour d'un duplex avec terrasse ;
 - au 4^{ème} : 2^{ème} niveau de la rehausse pour faire le séjour du duplex du 18 et les chambres du duplex du 18 A ;
- considérant que la démolition des anciennes annexes, améliore considérablement l'intérieur d'îlot ;
- considérant que l'idée d'une rehausse sur les 2 immeubles est acceptable ;
- considérant que cette rehausse est trop massive et a un impact visuel trop important;
- considérant que c'est le studio du rez-de-chaussée qui bénéficie du grand jardin alors qu'il aurait été préférable que ce soit un grand logement qui en profite ;
- considérant que la plus petite chambre des appartements du 18A vu sa forme et sa position n'aura quasiment pas d'éclairage naturel ;

- considérant que la demande vise à créer 8 appartements à la place d'un restaurant et de 3 logements existants sans créer aucune place de stationnement ;
- considérant qu'il faudrait revoir le nombre de logements à la baisse et diminuer l'impact visuel de la rehausse ;

Avis unanime défavorable

La secrétaire

S. DULLIER

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 25/03/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10004

Monsieur Sami KASTRATI : la démolition d'un dépôt et d'un atelier de réparation de voiture pour construire un immeuble comprenant au rez-de-chaussée un dépôt de matériaux de construction et deux logements aux étages;
Avenue de Levis Mirepoix 73.

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 démolition d'un dépôt et d'un atelier de réparation de voiture pour construire un immeuble comprenant au rez-de-chaussée un dépôt de matériaux de construction et deux logements aux étages ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/11/2015 au 10/12/2015 pour cause de:
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - 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) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;et qu'une réclamation a été introduite;
- considérant qu'en date du 18/12/2016 la demande avait suscité un avis défavorable formulé comme suit :
 - *« considérant que la réaction en cours d'enquête demande qu'un état des lieux des maisons mitoyennes soit fait avant toute construction ;*
 - *considérant que la demande prévoit un dépôt de matériaux de construction au rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre au 1^{er} et un duplex 3 chambres composé du 2^{ème} et des combles ;*
 - *considérant que le bien avait déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme (J. 9052) ;*
 - *considérant que ce permis est périmé, et qu'il autorisait un commerce au rez-de-chaussée avec 2 duplex aux étages ;*
 - *considérant que cette demande prévoit également deux logements, sans aucun emplacement de stationnement ;*
 - *considérant que cette demande prévoit de construire sur l'entièreté de la parcelle, ce qui peut se justifier par l'utilisation du rez-de-chaussée (entrepôt) ;*
 - *considérant que la nouvelle construction au niveau du rez-de-chaussée, est construite dans la même emprise que le bien actuel ;*
 - *considérant qu'afin d'améliorer l'intérieur d'îlot il y a lieu de placer une toiture végétalisée de type extensive ou intensive sur la totalité de celle-ci ;*
 - *considérant que les logements sont conformes aux normes de confort et d'habitabilité du Titre II du RRU ;*
 - *considérant que la buanderie placée en façade arrière de chaque logement, palie au manque de rangement dans les logements, mais que sa position ne répond pas à un aménagement rationnel de l'espace ;*
 - *considérant que cette buanderie à chaque étage est en dérogation aux art.4 et 6 en hauteur et profondeur au Titre I du RRU, et que l'utilisation de cette pièce ne justifie pas cette dérogation ;*
 - *considérant que les chambres 1 sont en dérogation à l'art. 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage ;*

- *considérant que les séjours ont les mêmes superficies pour les deux appartements alors qu'il s'agit d'un appartement une chambre et d'un appartement 3 chambres et qu'il serait adéquat de prévoir un séjour plus grand pour l'appartement 3 chambres;*
- *considérant qu'aucun des logements ne bénéficient d'un espace privatif extérieur ;*
- *considérant que la composition de la façade n'a pas bénéficié d'une recherche particulière et que la proposition faite n'est pas de qualité (revêtement de façade, les châssis en PVC blanc des étages ne sont pas en harmonie avec la porte de garage du rez-de-chaussée...) alors que pour une nouvelle construction il y a lieu de prévoir un soin particulier à l'esthétique de la façade pour améliorer le front bâti; »*
- considérant les plans modificatifs reçus en date du 17/02/2016 ;
- considérant que la façade a été améliorée ;
- considérant que cette nouvelle demande prévoit une terrasse pour un des logements ;
- considérant que cette espace extérieur améliore les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que les modifications ne répondent pas de manière significative aux remarques émises par la commission de concertation du 18/12/2015 et n'améliorent que très peu les conditions de confort et d'habitabilité des logements ;

Avis unanime défavorable

La secrétaire

S. DULLIER

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 25/03/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10027

Monsieur Abdelkader OULAD SAID: la régularisation du changement de revêtement de façade avant, de la modification et de l'extension de la façade arrière ; Rue Amélie Gomand 12.

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 revêtement de façade avant, de la modification et de l'extension de la façade arrière ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/03/2016 au 17/03/2016 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) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que ces dérogations ne portent que sur le local technique servant à mettre la chaudière ;
- considérant que ce local ne fait que 2.5 m² ;
- considérant que celui-ci ne dépasse pas le mur de clôture mitoyen ;
- considérant que ce local n'a aucun impact sur les constructions voisines ;
- considérant que le bien avait fait l'objet d'un permis d'urbanisme, le J.9800 pour le réaménagement de la maison unifamiliale ;
- considérant que c'est lors de l'exécution des travaux de ce permis d'urbanisme que quelques modifications ont été apportées au permis initial ;
- considérant que ces modifications portent également sur la fermeture des balcons à l'arrière, dont, seul le balcon du 1^{er} étage a été fermé ;
- considérant que le maître d'ouvrage a également placé des briquettes en façade avant ;
- considérant que les caractéristiques du bien ont été totalement modifiées ;
- considérant que la pose de ce revêtement a été faite dans les règles de l'art ;
- considérant que cette modification ne nuit pas à l'esthétique générale de la rue ;
- considérant que la maison reste unifamiliale et que tous ces travaux s'inscrivent dans une démarche de rénovation profonde du bien ;
- considérant que ces dérogations sont de minimes importance ;

Avis unanime favorable à condition de :

- de déplacer la buse de la chaudière afin qu'elle soit éloignée du mur mitoyen ;
- de fournir des plans corrects de la situation ;

Les dérogations aux art.6 et 4 du titre I du RRU (toiture – hauteur/ profondeur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La secrétaire

S. DULLIER

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 25/03/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10129

LE FOYER JETTOIS S.C. c/o Madame Josiane DI Vincenzo: Rénover complètement - avec modification du volume - une habitation unifamiliale (isoler les façades, modifier la toiture, modifier les baies,...) ;
Avenue Rommelaere 46.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à rénover complètement - avec modification du volume - une habitation unifamiliale (isoler les façades, modifier la toiture, modifier les baies,...) ;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
 - application de la prescription particulière 21 du PRAS en ce qui concerne les modifications visibles depuis les espaces publics dans une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
 - application de l'article 207§1 al.4 du CoBAT (monuments ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire) ;
- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la demande vise à isoler par l'extérieur et à l'aide d'un crépis isolant certaines façades ;
- considérant que la demande prévoit la modification de la toiture de l'annexe arrière ainsi que de certaines baies de fenêtre ;
- considérant que la demande prévoit des modifications intérieures de l'habitation de manière à rendre celle-ci plus fonctionnelle ;
- considérant que la nature du bien reste inchangée (maison unifamiliale) ;

Avis unanime favorable

La secrétaire

S. DULLIER

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.