

Réunion de la Commission de Concertation du 26/02/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10040

Monsieur Michel SAUVAGE: la construction d'un immeuble de 6 unités de logement (deux appartements 1 chambre, trois appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres) à front de la chaussée de Jette, le changement de destination d'un immeuble de bureaux en 2 unités de logement (2 appartements-duplex), le changement de destination d'un entrepôt de mobilier en 7 unités de logement (5 lofts et 2 appartements-duplex), l'isolation par l'extérieur et la création de 2 terrasses en toiture et de 19 emplacements de parking au sous-sol des lofts sur un site en intérieur d'îlot ;

Chaussée de Jette 595/avenue Paul de Merten 45.

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'un immeuble de 6 unités de logement (deux appartements 1 chambre, trois appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres) à front de la chaussée de Jette, le changement de destination d'un immeuble de bureaux en 2 unités de logement (2 appartements-duplex), le changement de destination d'un entrepôt de mobilier en 7 unités de logement (5 lofts et 2 appartements-duplex), l'isolation par l'extérieur et la création de 2 terrasses en toiture et de 19 emplacements de parking au sous-sol des lofts sur un site 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) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la demande sollicite des dérogations aux art. 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que la superficie du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 0,60 m²) de l'« Appartement 02 du Lot 1 » au 1^{er} étage gauche et de l'« Appartement 04 du Lot 1 » au 2^e étage gauche, de la chambre principale (déficit de 1,80 m²) de l'« appartement 06 du Lot 1 », de la chambre principale du « Loft 03 du Lot 3 » (déficit de 3,60 m²), du « Loft 05 du Lot 3 » (déficit de 0,70 m²), de l'« appartement 01 du Lot 4 » (déficit de 1,85 m²) et de l'« appartement 02 du Lot 4 » (déficit de 1,85 m²) est insuffisante ;
- considérant que l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 0,25 m²) et de la chambre 3 (déficit de 1,80 m²) du « Duplex 02 du lot 2 », de la chambre 1 (pas d'éclairage naturel direct) du « Loft 01 du Lot 3 », de la chambre 1 (déficit de 1,90 m²) du « Loft 02 du Lot 3 », des chambres 1 (pas d'éclairage naturel direct) & 2 (pas d'éclairage naturel direct), de la chambre 1 (pas d'éclairage naturel direct) du « Loft 04 du Lot 3 », du « Loft 05 du Lot 3 » et de l'« appartement 01 du Lot 4 », et de la chambre 1 (déficit de 1,70 m²) de l'« Appartement 02 du Lot 4 » est insuffisant ;
- considérant que certains lofts du Lot 3 sont mono-orientés, ce qui crée des zones qui ne reçoivent aucun éclairage naturel ;

- considérant que certaines de ces dérogations sont importantes et ne se justifient pas dans les pièces habitables des logements ;
- considérant que les « Lofts 4 & 5 du Lot 3 » n'offrent aucune autres vues dégagées que celles sur le mur mitoyen aveugle et le patio intérieur ;
- considérant que si l' « Appartement 01 du Lot 1 » au rez-de-chaussée de la nouvelle construction à front de la chaussée de Jette est accessible aux personnes à mobilité réduite (Titre IV du RRU), le projet ne prévoit aucun accès aisé entre l'immeuble et les parkings en sous-sol (obligation de passer par l'avenue Paul de Merten et la chaussée de Jette) ;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer la dernière travée de ces lofts afin de bénéficier d'un espace extérieur en pleine terre offrant une vue dégagée de tout obstacle sur une plus grande distance que la demande ne le prévoit ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la disposition des lofts et de proposer des logements « traversants » (des terrasses à l'avant au jardin à l'arrière) ;
- considérant que ces logements bénéficieront d'un meilleur apport de lumière naturelle ;
- considérant que le décrochement de l'oriel en façade avant de la nouvelle construction crée un espace inexploitable d'environ 0,86 m² dans les chambres 2 des « Appartement 03 & 05 du Lot 1 » ;
- considérant que les terrasses du « Duplex 02 du Lot 2 » et du « Loft 02 du Lot 3 » ne sont pas conformes au Code civil ;
- considérant que la demande surdensifie la parcelle (grand nombre de logements) ;
- considérant que les emplacements de parking en sous-sol sont difficilement accessibles (circulation exigüe entre les colonnes, emplacement très étroits (environ 2,10 m exploitables)), qu'il y a lieu de prévoir des emplacement d'une largeur minimale de 2,50 m ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une mixité dans le type des fonctions afin de respecter la zone mixte ;

Avis unanime défavorable.

Les dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du Titre I du RRU et aux art. 3 (superficie minimale) et 10 (éclairage naturel) du Titre II du RRU 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.

Réunion de la Commission de Concertation du 26/02/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10062

BEAU S.A. c/o Monsieur André LERCHS: la transformation d'un immeuble de rapport de 10 unités de logement en immeuble de rapport de 7 unités de logement (un appartement-duplex 1 chambre et un appartement-duplex 2 chambres entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, deux appartements 1 chambre au 1^{er} étage, un appartement 2 chambres au 2^e étage, un appartement 1 chambre au 3^e étage et un appartement-duplex 1 chambre entre le 3^e étage et les combles) situé à front de l'avenue Broustin, l'isolation de la façade arrière et le changement de destination avec démolitions et transformations d'un commerce sur 2 étages situé en intérieur d'îlot en 6 unités de logement (un appartement-duplex 1 chambre, un appartement-triplex 2 chambres, un appartement 1 chambre, trois appartements de type lofts 2 chambres) avec isolation des façades et de la toiture, création de 2 terrasses sur la toiture plate et création d'un escalier extérieur ;
Avenue Broustin 15/avenue de Jette 109.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que le terrain se situe le long d'une voirie régionale (avenue de Jette), mais que la demande ne doit pas être soumise à l'avis de Bruxelles Mobilité (anciennement Administration de l'Équipement et de la Politique des Déplacements du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale) car elle ne prévoit pas de modification des accès et que les bâtiments sont fortement en recul par rapport à l'espace public et n'ont donc aucun impact direct sur celui-ci ;
- considérant que la demande vise à la transformation d'un immeuble de rapport de 10 unités de logement en immeuble de rapport de 7 unités de logement (un appartement-duplex 1 chambre et un appartement-duplex 2 chambres entre le sous-sol et le rez-de-chaussée, deux appartements 1 chambre au 1^{er} étage, un appartement 2 chambres au 2^e étage, un appartement 1 chambre au 3^e étage et un appartement-duplex 1 chambre entre le 3^e étage et les combles) situé à front de l'avenue Broustin, l'isolation de la façade arrière et le changement de destination avec démolitions et transformations d'un commerce sur 2 étages situé en intérieur d'îlot en 6 unités de logement (un appartement-duplex 1 chambre, un appartement-triplex 2 chambres, un appartement 1 chambre, trois appartements de type lofts 2 chambres) avec isolation des façades et de la toiture, création de 2 terrasses sur la toiture plate et création d'un escalier extérieur ;
- 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. 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
 - dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en date du 26/02/2016 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 que la parcelle est reprise en catégorie 3 de l'Inventaire de l'état du sol ;
- considérant que les locaux habitables de l'immeuble à front de rue se situent 2,35 m sous le niveau du trottoir ;
- considérant que les prises de jour dans les mitoyens figurent dans les plans de la dernière situation légale ;
- considérant que les prises de jour ne permettent pas de ventiler les pièces sèches dans lesquelles elles donnent et que ces seules ouvertures n'assurent aucune pérennité de l'éclairage naturel des pièces de vie ;
- considérant la qualité architecturale de la façade à rue et de l'entrée cochère qu'il y a lieu de conserver ;
- considérant que la demande ne prévoit aucune modification de la façade à rue ;
- considérant que la demande sollicite les dérogations aux art. 3 (superficie minimale), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) ;
- considérant que les superficies du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 5,90 m²) et de la chambre 1 de l'appartement-duplex au rez-de-chaussée avant (déficit de 2,00 m²), du séjour avec cuisine ouverte de l'appartement du 1^{er} étage avant (déficit de 5,30 m²), du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 3,80 m²) de l'appartement du 3^e étage, du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 7,25 m²) de l'appartement-duplex (« Studio » au plan) sont insuffisantes ;
- considérant que la profondeur des WC (1,00 m à 1,10 m) de l'appartement-duplex au sous-sol, de l'appartement-duplex au 3^e étage arrière, du triplex (« Petite maison » au plan) et du loft du 1^{er} étage (« Loft 4 » au plan) est insuffisante ;
- considérant que l'éclairage naturel du séjour avec cuisine ouverte et chambre en mezzanine de l'appartement-duplex au rez-de-chaussée (déficit de 2,65 m²), de la chambre 1 de l'appartement-duplex arrière au sous-sol (déficit de 0,95 m²), du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 2,80 m²) de l'appartement du 3^e étage, du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 2,35 m²) du triplex (« Petite maison » au plan), du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 2,70 m²) et de la chambre 2 (déficit de 1,70 m²) du loft du 1^{er} étage (« Loft 3 » au plan) et du séjour avec cuisine ouverte (déficit de 6,10 m²) du loft du 1^{er} étage (« Loft 4 » au plan) est insuffisant ;
- considérant que certaines de ces dérogations sont importantes et injustifiables dans les pièces habitables des logements ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement des chambres du « loft 2 » au rez-de-chaussée afin de leur offrir une vue libre sur le jardin privatif et/ou sur le jardin commun en intérieur d'îlot à la place du « passage vers la sortie de secours » ;
- considérant que la demande surdensifie la parcelle ;
- considérant que la demande créera un déficit en places de parking dans le quartier ;
- considérant que la demande vise à supprimer une activité économique ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une mixité dans le type de fonctions ;

Avis unanime défavorable.

La commission demande une visite des lieux.

Les dérogations aux art. 8 (hauteur - constructions isolées) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU et aux art. 3 (superficie minimale), 8 (WC) et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU 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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 26/02/2016

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.9979

"CREDERE" N.V. c/o Mijnheer Ronny BOLCKMANS: de afbraak van de eengezinswoning gelegen aan de straatkant om een nieuw appartementsgebouw met 8 wooneenheden en ondergrondse garages te bouwen en de renovatie van het gebouw gelegen op het binnenterrein van het huizenblok om 3 wooneenheden zonder wijziging van volume in te richten;
Wemmelse Steenweg 289.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag de afbraak van de eengezinswoning gelegen aan de straatkant om een nieuw appartementsgebouw met 8 wooneenheden en ondergrondse garages te bouwen en de renovatie van het gebouw gelegen op het binnenterrein van het huizenblok om 3 wooneenheden zonder wijziging van het volume in te richten nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 04/02/2016 tot 18/02/2016 in verband met :
 - afwijking op art. 3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken-voorgevel) ;
 - afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
 - afwijking op art. 10 van titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 2.5.2° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken) ;
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) ;
- aangezien dat de aanvraag aan het advies van de overlegcommissie onderworpen is voor volgende reden :
 - toepassing van art. 207 §1 al.4 van het BWRO (monument of geheel van voor 1932 als overgangsmaatregel ingeschreven in de inventaris) ;
- aangezien dat er één bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- overwegende dat het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking had tot :
 - de vis-à-vis tussen het achtergebouw en de achtergevel van het naastliggende gebouw (N^r 287) ;
 - het feit dat de achtergevel van het gebouw gelegen aan de straatkant iets dieper (2,00 m op de 2^{de} en 3^{de} verdieping) dan het naastliggende gebouw (N^r 287) is ;
 - de waarborg dat het groendak ontoegankelijk zal zijn ;
 - de aanwezigheid van een waterput gelegen op het naastliggende terrein (N^r 287) die via grondwater aangevoerd wordt ;
 - het opstellen van een plaatsbeschrijving voor en na afbraak ;
- gelet op het feit dat het goed binnen de perimeter van het Natura 2000 III.5 Koning Boudewijnpark gebied gelegen is ;
- gelet op het advies van 12/02/2016 van Leefmilieu Brussel – Natura 2000 ;

- gelet op het feit dat elk appartement geniet van een buitenruimte ;
- gelet op het feit dat de aanvraag voor een goede integratie in de buurt zorgt ;
- gelet op het hedendaagse esthetische uitzicht van de gebouwen ;
- gelet op het feit dat de gevelopeningen van het achtergebouw ongewijzigd blijven ;
- gelet op het feit dat de afstand tussen de achtergevel van het naastliggende gebouw (N^o 287) en de voorgevel van het achtergebouw ongewijzigd blijft (ongeveer 7,85 m op het gelijkvloers en 17,10 m op de verdiepingen) ;
- gelet op het feit dat er geen raam op het gelijkvloers van het achtergebouw voorzien wordt ;
- gelet op het feit dat de ondergrondse garage onpraktische lijkt en dient herzien te worden ;
- overwegende dat de aanvraag in afwijking is met art. 6 (toegangsweg) en 10 (binnendeuren) van Titel I en met art. 3 (minimumoppervlaktenormen) en 10 (natuurlijke verlichting) van Titel II van de GSV ;
- gelet op het feit dat de toegankelijkheid van het hoofdgebouw voor personen met beperkte mobiliteit dient nageleefd te worden (Titel IV van de GSV) en dat de afwijkingen met Titel IV niet aanvaardbaar zijn ;
- overwegende dat de natuurlijke verlichting van het hoofdvertrek met open keuken (verlichtingstekort van 2,50 m²) van het appartement op het gelijkvloers en van slaapkamer 1 van het duplexappartement links (verlichtingstekort van 0,22 m²) en van slaapkamer 2 van het duplexappartement rechts (verlichtingstekort van 0,72 m²) onvoldoende is ;
- gelet op het feit dat het raam van het hoofdvertrek met open keuken op het gelijkvloers dient uitgebreid te worden overeenkomstig art. 10 van Titel II van de GSV ;
- overwegende dat de vloeroppervlakte van het hoofdvertrek met open keuken (oppervlaktetekort van 0,30 m²) en van de slaapkamer (oppervlaktetekort van 1,16 m²) van het appartement op het gelijkvloers, van de slaapkamer 1 van de appartementen rechts op de 1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping (oppervlaktetekort van 0,40 m²) en van de slaapkamer 2 van het appartement op de 4^{de} verdieping (oppervlaktetekort van 0,22 m²) onvoldoende is ;
- overwegende dat het achtergebouw volledig wordt geverfd ; dat het portiek volledig wordt opgevuld met metselwerk dat daarna wordt geschilderd zonder een bijkomend raam te voorzien west gericht voor de leefruimte op het gelijkvloers ;

Unaniem gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- de inrichting van de ondergrondse garage te herzien zonder vermindering van het aantal parkeerplaatsen ;
- de toegankelijkheid van het hoofdgebouw voor personen met beperkte mobiliteit waarborgen overeenkomstig Titel IV van de GSV ;
- het raam van het hoofdvertrek met open keuken op het gelijkvloers uit te breiden om art. 10 van Titel II van de GSV na te leven en/of de inrichting van het appartement te wijzigen door de slaapkamer aan de straatkant te voorzien en de leefruimte aan de achtergevel ;
- het achtergebouw niet te verven, de bestaande stenen zichtbaar te laten en een ander materiaal te kiezen voor de opvulling van het bestaande portiek ; tevens een raam (eventueel enkel een bovenraam) te voorzien in het portiek ;
- in samenwerking met het BIM – Leefmilieu Brussel andere alternatieven bestuderen/onderzoeken voor het regenwater (b.v. afvoer naar e Molenbeek) ;

De afwijkingen op art. 3 (vestiging van de bouwwerken- voorgevel), art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte) en art. 10 van Titel I van de GSV (uitsprongen aan de gevel - balkons, terrassen en erkers) en op art. 3 (minimumoppervlakenormen) en 10 (natuurlijke verlichting) van Titel II van de GSV zijn toegekend omwille van bovenvermelde redenen.

De afwijkingen op art. 6 (toegangsweg) en 10 (binnendeuren) van Titel IV van de GSV zijn geweigerd 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 26/02/2016

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, 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 ;
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 en 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 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, 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 que la zone de recul a été aménagée en emplacement de parking sans autorisation préalable et qu'il y a lieu de réaménager la zone de recul en jardinet planté en pleine terre ;
- considérant que la chambre du rez-de-chaussée donnera vue sur cette zone de recul ;
- considérant que l'annexe au rez-de-chaussée en façade arrière nécessite la rehausse du mur mitoyen avec le n°47 et a un impact important sur celui-ci ;
- considérant que la façade arrière est orientée Nord-Ouest ;
- considérant que l'annexe du rez-de-chaussée est fortement en dérogation ;
- 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 demande sollicite les dérogations à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I et aux articles 4 (hauteur sous plafond) et 5 (mezzanines) du titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- considérant qu'il y a lieu 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 ;
- 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 la verrière dans le versant arrière de la toiture n'apporte rien au niveau de la mezzanine (donne en partie sur la salle de bains, en partie sur une pièce de détente) ;
- considérant que cette verrière est imposante et ne s'inscrit pas de façon harmonieuse dans la toiture existante ;
- considérant qu'il y a lieu de la remplacer par un chien assis moins volumineux qui améliorera les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter la hauteur de la pergola au sommet des murs mitoyens ;
- considérant que l'abri de jardin situé en fond de parcelle n'impacte pas les habitations voisines ;
- considérant que l'accès au jardin et la terrasse du logement au 4^e étage sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques vers les habitations voisines ;
- considérant qu'il y a lieu d'effectuer les travaux dans les règles de l'art ;
- considérant que l'aménagement des lucarnes en façade avant va dénaturer celle-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la terrasse au niveau du 4^e étage ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir la terrasse au 4^e étage afin de la limiter à la profondeur du bâtiment voisin de droite en respectant le Code civil par rapport au voisin de gauche ;

Avis unanime favorable 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 ;

Abstention de Bruxelles Développement Urbain – Direction de l'Urbanisme

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 26/02/2016

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 ;
- 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 m²) ;
- considérant que la hauteur sous plafond des locaux habitables au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage est insuffisante (déficits respectifs de 0,05 m et 0,03 m) ;
- considérant que la profondeur du WC au 1^{er} 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 m²) et de la chambre au 1^{er} étage (déficit d'environ 0,30 m²) 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.

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 26/02/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10018

Madame Catherine DUBOIS : la régularisation de la couverture de la cour;
Rue Saint-Norbert 99.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à la régularisation de la couverture de la cour ;
- 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.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 la parcelle du bien est limitrophe aux infrastructures d'Infrabel (chemin de fer) ;
- considérant l'avis favorable d'Infrabel du 08/02/2016, mentionnant qu'il y a lieu que la demande soit conforme à la loi du 25/07/1891;
- considérant que la demande n'a aucun impact sur les constructions mitoyennes ;
- considérant que la demande permet d'agrandir la superficie habitable, ce qui améliore considérablement le bien ;
- considérant que la cour, était de faible superficie et qu'elle ne bénéficiait pas d'un bon éclairage, elle n'avait donc que peu d'intérêt en tant qu'espace extérieur ;
- considérant que la fermeture de la cour et du volume du balcon, améliore l'isolation acoustique du bien ;

Avis unanime à condition de :

- se conformer à la loi du 25/07/1891;

Les dérogations aux art.6 et 4 du titre I du RRU (toiture/hauteur-profondeur de la construction) 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 26/02/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10058

Monsieur et Madame Benjamin & Delphine FALLET- LUPPENS : la construction d'une chambre supplémentaire dans un loft en intérieur d'îlot;
Avenue Notre-Dame de Lourdes de 77 à 79.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à la construction d'une chambre supplémentaire dans un loft 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) ;et que 2 réclamations ont été introduites;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la perte d'ensoleillement due à la rehausse du bâtiment et sur les vues par rapport aux bâtiment à front de rue ;
- considérant que la rehausse n'aura pas un impact important étant donné l'ombre portée par la palissade déjà présente ;
- considérant que la fenêtre de la nouvelle chambre sert à aérer notamment la salle de bain mais qu'elle n'est pas utile pour les vues étant donné la grande baie vitrée qui donne sur la terrasse ;
- considérant que la superficie de la terrasse est réduite de moitié mais qu'elle demeure suffisante ;
- considérant que la nouvelle chambre est conforme au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Avis unanime favorable à condition de :

- rehausser la cheminée de manière correcte pour avoir un tirage correct ;

La commission recommande l'aménagement d'une toiture végétalisée afin d'améliorer l'intérieur d'îlot ;

Le secrétaire

G. DENEYER

Réunion de la Commission de Concertation du 26/02/2016

Demande de permis d'urbanisme J.10043

Madame Natascha SIPKA: la couverture de la cour arrière et la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée en vue d'y aménager un horeca en lieu et place d'une polyclinique;
Rue Léon Theodor 10.

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 couverture de la cour arrière et la modification de la façade avant au niveau du rez-de-chaussée en vue d'y aménager un horeca en lieu et place d'une polyclinique ;
- 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.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - 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) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que la demande prévoit la modification de la façade au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que l'entrée privative des logements est réduite dans la configuration proposée et que cela engendre une détérioration de l'usage de cette entrée pour les habitants de l'immeuble ;
- considérant que le commerce n'a aucun accès au hall d'entrée des logements et par conséquent aux caves de l'immeuble et aux compteurs ;
- considérant que la porte d'accès au restaurant doit s'ouvrir dans l'autre sens pour respecter les normes d'incendie et d'aide médicale urgente ;
- considérant dès lors que la porte va s'ouvrir sur le trottoir alors que celui-ci n'est pas très large ;
- considérant que le type d'horeca n'est pas précisé dans la demande mais qu'au vu des aménagements intérieurs il s'agirait d'un restaurant-traiteur ;
- considérant qu'il y a lieu de préciser le type d'horeca avant toute ouverture ;

Avis unanime favorable à condition de :

- revoir la modification de la façade avant de l'immeuble en prévoyant :
 - une entrée plus large pour les logements de la même largeur que le couloir existant ;
 - un accès au restaurant latéral en retrait de la porte d'accès aux logements afin de permettre l'ouverture de la porte vers l'extérieur ;
- préciser le type d'horeca avant l'ouverture du commerce ;
- prévoir une cheminée le long de la façade arrière ;
- prévoir en cas de placement d'une chambre froide, le placement au niveau des caves ;

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

Le secrétaire

G. DENEYER