

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10303 et permis d'environnement 4809/1B.2016

Antonissen Projectontwikkeling bvba c/o Monsieur Nicolas Van Eupen:
Construire un immeuble de 50 appartements avec un parking de 61 places en sous-sol et construire 8 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot;
Rue Théophile De Baisieux / Rue de Laubespain.

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 trouve dans les limites du permis de lotir n°102 délivré en date du 10/02/2015 à Abelim S.A., c/o Monsieur Marco Pizzuti ;
 - considérant que la demande vise à construire un immeuble de 50 appartements avec un parking de 61 places en sous-sol et construire 8 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ;
 - 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 l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²) ;
 - dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
 - application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) ;
 - application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;
 - application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;
 - application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) ;
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - permis d'environnement de classe 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
 - considérant que 4 réclamations ont été introduites ;
 - considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur le parking et la hauteur de la façade avant ;
 - considérant que la demande est conforme au permis de lotir ;
 - considérant que la demande est conforme au Titre II du RRU en ce qui concerne les normes de confort et d'habitabilité des logements ;
- Immeuble à appartements à front de rue:
- considérant que la cabine à haute tension installée dans le bloc A n'est pas reprise comme installation classée dans le permis d'environnement, que le demandeur a signalé en séance que celle-ci serait gérée par Sibelga ;
 - Considérant que la superficie des séjours n'est pas proportionnelle au nombre de chambres (par exemple un séjour de 33,19 m² pour un 3 chambres et 34,41 m² pour 1 chambre) ;

- Considérant que la petite chambre des appartements 3 chambres, même si elles sont conforme au Titre II du RRU, sont très étroites et difficilement aménageables ;
- Considérant que la demande prévoit un seul local poubelle au niveau -1 ;
- Considérant que cet aménagement n'est pas pratique pour sortir les containers de 50 appartements et 8 maisons unifamiliales ;
- Considérant que la demande prévoit 2 locaux vélos, mais que l'un d'eux se situe au niveau du bloc A et l'autre dans l'espace prévu à cet effet dans le permis de lotir, à savoir en intérieur d'îlot ;
- Considérant que la demande ne prévoit pas de locaux pour poussettes et que les halls d'entrée ne sont pas suffisamment spacieux pour pouvoir y stocker une poussette ;
- Considérant qu'il y a donc lieu de prévoir de plus petits locaux communs mais à chaque entrée d'immeuble, afin de faciliter les déplacements des habitants ;
- Considérant que la demande ne précise pas l'aménagement de la zone de recul sur la rue de Laubespain ;
- Considérant qu'il y a lieu de fournir un plan d'implantation précisant notamment l'aménagement des espaces verts, des zones de recul et les luminaires du piétonnier ;
- Considérant que certaines chambres des logements sous combles ne sont pas facilement aménageables puisqu'une grande partie se trouve sous la pente de toiture ;

Maisons unifamiliales en intérieur d'îlot :

- considérant que la demande ne prévoit pas d'accès voiture pour les maisons mais uniquement pour les vélos, piétons et véhicules de secours ;

Avis unanime favorable à condition de :

- Fournir un plan d'implantation plus détaillé reprenant notamment l'aménagement des espaces verts, des zones de recul et l'aménagement des luminaires du piétonnier ;
- Supprimer les logements sous combles ou revoir leur aménagement de manière à ce que les espaces soient moins sous la pente de toiture de la façade avant ;
- Prévoir les locaux communs de plus petites dimensions (local poubelle, vélo et poussette et rangement du matériel de nettoyage) à chaque entrée d'immeuble ;
- Revoir l'aménagement des appartements afin d'avoir des séjours proportionnels par rapport au nombre de chambres ;
- Revoir l'aménagement des locaux vélos/poubelles le long de la servitude de passage afin d'avoir une zone tampon avec les logements ;

La dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) est est/sont accordée 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 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10192
"WORD COMMUNICATION MINISTRIES" A.S.B.L. c/o Monsieur William FOKUM: le changement de destination de bureau en équipement culturel;
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 de destination de bureau en équipement culturel ;
- 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 4 plaintes et une pétition de 40 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 ;
- considérant la notice explicative jointe à la demande ;
- considérant que 2 églises ont été autorisées dans le même îlot ;
- considérant que 2 demandes de permis pour le même type d'équipement sont en cours (incomplètes) à l'heure actuelle, une pour l'agrandissement d'un lieu culturel déjà autorisé et l'autre pour la création d'un nouvel équipement culturel ;
- 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 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 palier aux nuisances sonores causées par ce type d'activité (étude acoustique) ;

Avis unanime défavorable

La secrétaire

G. DENEYER

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.9854

"IMMO PEOPLE" S.P.R.L. c/o Madame Pascale CELEN: le changement d'affectation d'une fabrique de saumon fumé en dépôt ;
Rue Rosalie Uyttenhove de 71 à 73.

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'une fabrique de saumon fumé en dépôt ;
- 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- considérant que 2 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur le bruit engendré par les dépôts extérieurs ;
- considérant qu'il s'agit d'une régularisation ;
- considérant que la demande propose à la fois de changer la destination du bâtiment existant mais également prévoit l'aménagement de nouvelles zones de dépôt extérieur ;
- considérant que le bâtiment existant comprend des dépôts de recyclage de textiles, de denrées alimentaires, de matériel de nettoyage, de matériel électrique, de matériel de menuiserie et de construction ;
- considérant que les nouveaux dépôts prévus à l'extérieur ne concerne que des dépôts de matériel de construction et de brocante ;
- considérant que ce type de dépôt est celui qui génère le plus de bruit ;
- considérant que les îlots voisins sont soit en zone mixte soit en zone d'habitation ;
- considérant que la nature des activités exercées à l'extérieur du bâtiment ne sont pas compatibles avec la destination des îlots avoisinants ;
- considérant qu'il y a lieu de veiller au respect des heures de chargement et déchargement de 7h à 19h du lundi au samedi afin de limiter un maximum les nuisances ;
- considérant que le demandeur est la propriétaire, que le contrôle des exploitants n'est pas effectuée par celle-ci ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir à la commune les garanties nécessaires au respect des conditions ;

Avis unanime défavorable pour les activités prévues à l'extérieur du bâtiment ;

Avis unanime favorable pour les activités prévues à l'intérieur du bâtiment à condition de :

- respecter les heures de chargement et de déchargement entre 7h et 19h du lundi au samedi ;
- fournir à la commune des garanties suffisantes de l'application des conditions ;
- faire les chargements et déchargements à l'intérieur du site ;

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 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.9843

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

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 studios avec création d'une véranda au rez-de-chaussée arrière, d'une lucarne en façade arrière et l'agrandissement de la baie au 1er étage en façade arrière ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2017 au 19/01/2017 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que les modifications de volume demandées (agrandissement de la baie du 1^{er} étage, lucarne sous combles et véranda du rez-de-chaussée) n'engendre pas de nuisance ou de perte d'ensoleillement pour les voisins ;
- considérant cependant que la véranda n'est accessible que par la salle de bain, qu'il y a lieu de revoir cet aménagement ;
- considérant que la quasi-totalité du jardin est dallée, qu'il n'y a donc plus beaucoup de superficie perméable ;
- considérant que la demande vise à modifier une maison unifamiliale en 3 studios ;
- considérant que le rez-de-chaussée a été occupé indépendamment de 1971 à 1988 puis de nouveau à partir de 2002 ;
- considérant que le 1^{er} étage a été occupé indépendamment de 1970 à 1988 puis de nouveau à partir de 2002 ;
- considérant que l'étage sous combles (2^e) n'est occupé indépendamment que depuis 2007 ;
- considérant que la nature du bien est donc une maison unifamiliale ;
- considérant que la façade fait 6 mètres de large ;
- considérant que le bâtiment a une structure de maison unifamiliale, que ces dimensions ne sont pas suffisantes pour accueillir 3 logements ;
- considérant que la demande prévoit un local poubelle mais ne peut prévoir un local fermé pour les 2 autres locaux communs (local vélo/poussette et local de rangement du matériel de nettoyage) par manque d'espace ;
- considérant que la demande prévoit de stocker les vélos et poussettes dans le hall d'entrée
- considérant que le local poubelle est prévu dans le local compteur et que cela ne répond pas à un bon aménagement d'un point de vue sécurité incendie ;
- considérant que la salle de bain du 1^{er} étage n'est pas praticable et ne répond pas à un bon aménagement des lieux ;

- considérant que les studios du rez, du 1^{er} et du 2^e étage font respectivement 46,5 m², 38,8m² et 33 m² ;
- considérant que le studio du rez-de-chaussée est en dérogation à l'article 10 du Titre II du RRU en ce qui concerne l'éclairage naturel des locaux habitables ;
- considérant que cet espace est encore assombri par la création de la toiture de la véranda ;

Avis unanime défavorable

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

Le secrétaire

G.DENEYER

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 27/01/2017

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10264

Mijnheer en Mevrouw Edith & Julien VANDAMME - VANDEKERKHOVE: de verhoging van het dak en de herinrichting van de dakverdieping, de vergroting van een raamopening langs de straatkant en de verandering van de buitenschijnerken van de straatgevel en de achtergevel;
Dupréstraat 41.

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 verhoging van het dak en de herinrichting van de dakverdieping, de vergroting van een raamopening langs de straatkant en de verandering van het buitenschijnerwerk van de straatgevel en de achtergevel nastreeft ;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie omwille van de zichtbare wijziging vanaf voor publieke toegankelijke ruimten in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ;
- overwegende dat de aanvraag aan Titel II van de GSV conform is ;
- overwegende dat de aanvraag een afwijking op artikel 10 van Titel II van de GSV vraagt voor wat betreft de natuurlijke verlichting van de 2 kamers langs de straatgevel op de nieuwe zolderverdieping ;
- overwegende dat deze afwijking miniem en aanvaardbaar is ;
- overwegende dat de woning te klein is voor een familie, dat de verhoging van het dak het comfort- en woonbaarheidsvoorwaarden van de woning aanzienlijk verbeteren ;
- overwegende dat de verhoging zich goed aanpast aan de aangrenzende gebouwen;
- overwegende dat de aanvraag niet de nodige nauwkeurige informatie over de materialen en verdelingen van de ramen geeft;
- overwegende dat de aanvrager en zijn architect tijdens de overlegcommissie meer details gegeven hebben; dat het dak een gedeelte van de voorgevel en de achtergevel in kleidakpannen (een variatie van grijswaarden) zal gerealiseerd worden; dat de ramen en deur in zwart aluminium zijn; dat de ramen in de voorgevel een stalen kader krijgen;
- overwegende dat het project eigentijds en kwalitatief is en zich goed integreert in het straatbeeld;

Unaniem gunstig advies op volgende voorwaarden:

- Meer detaillering geven over de raamgroottes, raam- en deur- verdelingen materialen en gevelbekleding;

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 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10297

Monsieur Pedro MORILLAS: l'extension de la toiture avec l'aménagement de deux terrasses en façade arrière d'une maison unifamiliale;
Avenue Paul De Merten 27.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du PPAS n° 8.04 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 21.01.1999: espace public du quartier et de caractère résidentiel ;
- considérant que la demande vise à l'extension de la toiture avec l'aménagement de deux terrasses en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2017 au 19/01/2017 pour cause de :
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le type de toiture ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que l'extension implique une légère rehausse de la panne faîtière existante ;
- considérant que la dérogation demandée a un faible impact sur le bâti environnant ;
- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'une 4^{ème} chambre et l'agrandissement de la 3^{ème} chambre;
- considérant que la demande est conforme au Titre I et II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que la demande ne respecte pas les vues droites et obliques ;
- considérant que les bacs à plantes proposés diminuent l'éclairage des chambres ;

Avis favorable à condition de :

- placer des pare-vues d'une hauteur de 190cm au niveau des terrasses du 2^{ème} et 3^{ème} étage.

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 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10249

Monsieur Abdel Illah YOUSOUF: la construction d'une véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale;
Rue Berré 16.

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 véranda en façade arrière d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/01/2017 au 19/01/2017 pour cause de :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que la construction de la véranda nécessite une légère rehausse du mur mitoyen n°18 Rue Berré ;
- considérant que cette rehausse n'aggrave donc pas la situation existante par rapport aux voisins;
- considérant dès lors que les dérogations sont minimales et justifiables ;
- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant que la nature du bien reste inchangée ;
- considérant que la véranda améliore de par la nature vitrée de sa toiture l'éclairage naturel des locaux du rez-de-chaussée ;

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 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10274

Monsieur Nejazi MIFTARI: la démolition/reconstruction de la toiture avec rehausse des mitoyens d'un dépôt de boissons situé à l'arrière du bâtiment;
Rue Edouard Faes de 124 à 126.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe dans les limites du P.P.A.S. n° 8.05 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 25.02.1999 : zone d'espace public du quartier et de caractère mixte;
- considérant que la demande vise à la démolition/reconstruction de la toiture avec rehausse des mitoyens d'un dépôt de boissons situé à l'arrière du bâtiment ;
- 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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant que 3 réclamations ont été introduites ;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - la perte de luminosité ;
 - la perte de confort ;
 - le risque de présence d'humidité ;
 - le risque engendré par l'enlèvement des panneaux en amiante ;
- considérant que l'entrepôt est de grande envergure ;
- considérant que la rehausse des murs mitoyens aggrave la situation existante par rapport aux voisins ;
- considérant qu'il y a lieu de diminuer l'impact de la rehausse ;
- considérant qu'une rehausse de 40cm avait été autorisée dans le cadre de la demande de permis J.7911 concernant « *la construction d'un immeuble à appartements sur un rez-de-chaussée existant et à la modification de la toiture du susdit dépôt* » ;

Avis unanime défavorable.

Les dérogations 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 27/01/2017

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10263

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

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- gelet op het feit dat de aanvraag binnen de perimeter van het BBP n°8.04 van de Albertwijk goedgekeurd bij B.R. van 25.02.1999: openbare ruimte van de wijk en met een gemengd karakter gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een meergezinswoning nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/01/2017 tot 19/01/2017 in verband met :
 - afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken);
 - afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte);
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelhoogte;
 - afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP voor wat betreft de gevelcompositie;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- overwegende dat de aanvraag twee duplexen met twee kamers voorziet ;
- overwegende dat de aanvraag overeenstemt met Titel II van de GSV ;
- overwegende dat de aanvraag geen parkingplaats voorziet;
- overwegende dat de aanvraag een fietslokaal, twee opslagruimten, een vuilnislokaal en een lokaal voor de berging van schoonmaakmateriaal op het gelijkvloers voorziet;
- overwegende dat elke appartement een terras heeft ;
- overwegende dat de aanvraag een gemeenschappelijke tuin op het gelijkvloers van het gebouw voorziet;
- overwegende het belang van hoogte tussen de twee mandelige muren;
- overwegende het gekozen buitenschrijnwerk ;
- overwegende dat het perceel slechts 5m85 breed is en bijgevolg een overgang dient te vormen tussen de hoge gebouwen op de hoek en de ééngezinswoningen ernaast;
- overwegende dat het perceel zich perfect leent voor een ééngezinswoning type "bel-étage" met garage op het gelijkvloers;
- overwegende dat de aanvrager 2 wooneenheden voorziet met tal van stedenbouwkundige afwijkingen voor wat betreft het volume van het gebouw dat de afwijking b.o.v de rechterbuur niet verwaarloosbaar is;
- overwegende dat de tuin gemeenschappelijk is voor de 2 wooneenheden; dat het beter is dat de tuin wordt toegehoord aan 1 wooneenheid;
- overwegende bijgevolg dat het beter is het project te herzien en te streven naar een minimum van afwijkingen;

Unaniem ongunstig advies.

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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 27/01/2017

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10299 en milieuvergunning Nr. 4779/1B-2016

Chris Vuylsteke Investeringsgroep N.V. c/o Mijnheer Bart Bracke:

- **Stedenbouwkundige vergunning:**
het afbreken van een bestaande drukkerij en het bouwen van kantoren en een magazijn voor de Damiaanactie (met 12 parkeerplaatsen op het gelijkvloers) en oprichten van 68 assistentiewoningen (met 42 ondergrondse parkeerplaatsen) en 2 handels/zorgruimtes ;
 - **Milieuvergunning klasse 1B voor:**
condenserende gasketel (120 kW), overdekte parking (54 plaatsen), lucht warmtepompen (35 kW), ventilatiesysteem (70.000 m³/u) ;
Honoré Longtinstraat 44 en Jetse Steenweg 373.
-

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een sterk gemengd gebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat de stedenbouwkundige aanvraag het afbreken van een bestaande drukkerij en het bouwen van kantoren en een magazijn voor de Damiaanactie (met 12 parkeerplaatsen op het gelijkvloers) en oprichten van 68 assistentiewoningen (met 42 ondergrondse parkeerplaatsen) en 2 handels/zorgruimtes, nastreeft ;
- overwegende dat de milieuvergunningsaanvraag de uitbating van één condenserende gasketel (120 kW), één overdekte parking (54 plaatsen), één lucht warmtepomp (35 kW) en één ventilatiesysteem (70.000 m³/u), nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/01/2017 tot 19/01/2017 in verband met :
 - volgens de voorschriften van de ordonnantie van 05 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en zijn volgende wijzigingen ;
 - toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 4.1. van het GBP (vloeroppervlakte van kantoren gelegen tussen 1000 en 3500 m² in sterk gemengde gebieden) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2.3° van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken gelegen tussen 200 m² en 1000 m²) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)
 - toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen) ;
 - afwijking op art. 3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken - mandelige grens) ;
 - afwijking op art. 4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken) ;
 - afwijking op art. 5 van titel I van de GSV (hoogte van de voorgevel) ;
 - afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - hoogte) ;
- overwegende dat er 9 bezwaarschriften ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek ;

- overwegende dat de bezwaarschriften ingediend tijdens het openbaar onderzoek betrekking hebben tot :
 - de ligging van de ingang tot de ondergrondse parkings (Jetsesteenweg) ;
 - de gabarieten van de nieuwe gebouwen (bouwhoogte, bouwdiepte enz.) ;
 - de integratie van het volume van het gebouw t.o.v. de naburige gebouwen (o.a. impact op de terrassen, volume gelegen op het binnenterrein van het huizenblok voor kantoren, buitenruimte) ;
 - de impact van de nieuwe gebouwen op de zichten (privacy, terrassen enz.) en op de natuurlijke verlichting (bezonning) van de bestaande naastliggende appartementsgebouwen ;
 - de eventuele hinder van de technische installaties op het dak (zonnepanelen) en in de parking (geluidsimpact, uitlaatgassen enz.) ;
 - de exacte bestemming van de 2 ruimten op het gelijkvloers (handelszaak, zorgruimte of...) ;
 - de impact van de werf op de buurt (lawaai, boorwerk, toegang tot de parkings, vermoedelijke duur van de werkzaamheden enz.) ;
 - de impact van het project op de mobiliteit in de buurt ;
- gelet dat de bestaande gebouwen niet tot het onroerend erfgoed met uitzonderlijke waarde behoorden, na 01/01/1932 opgetrokken werden en dus niet noodzakelijkerwijs behouden moeten worden ;
- overwegende dat het project woningen met enkele gemeenschappelijke lokalen voor senioren (geen rusthuis of seniorie) voorziet ; dat de senioren zelfstandig zullen zijn en dat er geen medische verzorgingsfaciliteiten voorzien worden; dat er een samenwerking met een nabij rusthuis wordt voorzien voor het afleveren van maaltijden ;
- overwegende dat het inrichten van kantoren en een magazijn voor de Damiaanactie het gemengd karakter van de wijk versterkt ;
- overwegende dat de aanvraag het verhogen van de gemene muur tussen het gebouw gelegen langs de Jetsesteenweg met het naastliggende gebouw Nr 379 (tot de hele diepte van het perceel tot op 4,48 m hoogte) en Nr 2 impliceert (2,4 m diep op 11,7 m hoogte) nastreeft ;
- overwegende dat de hoogte van dit nieuwe gebouw met 1,27 m datgene van de rechterbuur op nr 2 overschrijdt en de voorgevel van de linkerbuur op nr 379 met 4,31 m overschrijdt ;
- overwegende dat de achtergevel Noord-Oost georiënteerd is ; dat het verhogen van de gemene muur een aanzienlijke impact op de natuurlijke verlichting (bezonning) en de zichten vanaf het naastliggende gebouw op nr 379 zal veroorzaken ;
- overwegende dat de aanvraag het verhogen van de gemene muur tussen het gebouw gelegen langs de Honoré Longtinstraat met het naastliggende gebouw op nr 46 (tot de hele diepte van het perceel tot op 8,72 m hoogte) en nr 2 impliceert (2,2 m diepte op 5,13 m hoogte) ;
- overwegende dat het gebouw rechts op nr 46 niet als referentiegebouw kan beschouwd worden, dat dit bebouwingsprofiel veel lager en dieper is dan de anderen gebouwen van de straat ;
- overwegende dat de hoogte van dit nieuwe gebouw met minstens 4,17 m datgene van de rechterbuur op nr 48 overschrijdt en de voorgevel van de linkerbuur op nr 2 met minstens 1,77 m overschrijdt ;
- overwegende dat het project een grote impact heeft op de 2 terrassen en de gevelopeningen van het naastliggende gebouw op nr 2 (verhogen van de gemene muren wat een impact betekent op de zichten en de bezonning van de ruimten) ;
- overwegende dat de aanvraag eveneens afwijkt van art.10 (uitsprongen aan de straatgevel) en art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van Titel I, met art.3 (minimumoppervlakenormen), art.8 (WC), art.10 (natuurlijke verlichting) en art.17 (lokaal voor tweewielers en kinderwagens) van Titel II, met art.5 (kenmerken van de toegangshelling) en art.7 (parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met beperkte

mobiliteit) van Titel IV en met art.6 (algemene regel – aantal parkeerplaatsen) van Titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ;

- overwegende dat in geval van een nieuwbouw de regenpijpen geïntegreerd dienen te worden in de gevel conform art.10 van Titel I van de GSV ;
- overwegende dat het project de bodemafdichting voorziet van meer dan 50% van de oppervlakte van het binnenterrein van het huizenblok ;
- overwegende dat de aanvraag geen verbetering van het binnenterrein van het huizenblok voorziet ; dat de aanvraag de verhoging voorziet van de bezettingsgraad van 0,69 tot 0,89 (+29 %) ;
- overwegende dat de aanvraag de verhoging van de bebouwingsdichtheid voorziet ; dat de totale vloeroppervlakte van het voorziene project wordt vermenigvuldigd met 3,05 (+204,6 %) en het volume met 2,90 (+191,5 %) ;
- overwegende dat de vloeroppervlaktes van de hoofdvertrekken van appartementen L1.1, L1.5, L1.8, L1.9, J1.11, L2.13, J2.23, J2.25, L3.31, J3.43, L4.49, L4.54 en van de slaapkamers van appartementen L1.1, L1.2, L1.3, L1.4, L1.5, L1.7, L1.8, J1.11, L2.12, L2.13, L2.14, L2.15, L2.16, L2.17, L2.19, L2.20, L2.21, L2.22, J2.23, J2.24, J2.25, J2.28, J2.29, L3.30, L3.31, L3.32, L3.33, L3.34, L3.35, L3.37, L3.38, L3.39, L3.40, L3.41, J3.42, J3.43, L4.48, L4.49, L4.50, L4.51, L4.52, L4.53, L4.54, L4.55, L4.56, L4.57, L4.58, L4.59, J4.60, J4.61, J4.63 onvoldoende zijn ;
- overwegende dat de meeste appartementen geen private bergruimte bevatten ;
- overwegende dat de appartementen L1.6, L1.9, L2.12, L2.18, J2.28, J2.29, L3.30, L3.36, J3.46, J3.47, L4.48, L4.54, J4.60, L5.65, L5.66, L5.67 en L5.68 geen sas met twee deuren tussen de WC en het hoofdvertrek hebben ;
- overwegende dat de natuurlijke verlichting van de hoofdvertrekken van appartementen L2.15, L2.16, J2.27, L3.32, L3.33, L3.34, J3.45, L4.50, L4.51, L4.52, L4.55 en van de slaapkamers van appartementen L2.14, L2.18, J2.23, J2.24, L3.36, L3.41, J3.42, L4.59, J4.60, L5.65, L5.66, L5.67 onvoldoende is ;
- overwegende dat de kleine slaapkamer van de appartementen L5.65, L5.66, L5.67 geven op de gemeenschappelijke hal ; dat deze slaapkamers beschikken over een kleine koepel ; dat het niet kwalitatief noch functioneel is voor de ruimste appartementen van het project ;
- overwegende dat de aanvraag geen lokaal voor tweewielers en kindervagens voorziet ;
- overwegende dat de helling van de toegangsweg op het gelijkvloers van het gebouw gelegen Jetsesteenweg meer dan 5% hellingspercentage bedraagt ;
- overwegende dat parkeerplaats P42 niet vlakbij de toegangsweg ligt ; dat het niet vanzelfsprekend is voor personen met beperkte mobiliteit waarvan de wagen zo ver van de toegangsweg staat ;
- overwegende dat het project 42 ondergrondse parkeerplaatsen voorziet voor de woningen en 12 parkeerplaatsen op het gelijkvloers voor de kantoren ; dat gelet op het aantal voorziene appartementen (68 wooneenheden) er 26 parkeerplaatsen ontbreken ;
- overwegende dat, in tegenstelling tot wat het aanvraagformulier en het effectenverslag vermelden, het project bestaat uit 63 1-slaapkamerappartementen (92,65 %) en 5 2-slaapkamerappartementen (7,35 %) ; dat bijgevolg de gepresenteerde cijfers ongeldig zijn ; dat het aantal geschatte inwoners stijgt tot 87 i.p.v. 85 ;
- overwegende dat het project geen gemengd karakter voorziet ; dat de 2-slaapkamerappartementen gelegen op de 5^{de} verdieping niet kwalitatief noch functioneel zijn ;
- overwegende dat de slaapkamer van het appartement J1.10 zicht heeft op de doorgang “inkom Damiaanactie J” ; dat deze bijgevolg geen bezonning zal krijgen ;
- overwegende dat appartementen L2.21, L2.22, L3.40, L3.41, L4.58, L4.59 bijna de hele dag in de schaduw zullen liggen gelet op hun oriëntatie en hun positie in het binnenterrein van het huizenblok ;
- overwegende dat de bestemming van het lokaal gelegen op de kelderverdieping tussen parkeerplaats P3 en de lift niet bepaald is ;

- overwegende dat het gebruik van de wasplaats niet bepaald is ;
- overwegende dat de bestemming van de 2 ruimten gelegen op het gelijkvloers (handels- of zorgruimte) niet bepaald is ; dat in geval van bestemmingswijziging van handelszaak tot kinesitherapiepraktijk een stedenbouwkundige vergunning vereist is; dat bijgevolg de oorspronkelijke bestemming dient vermeld te worden in de huidige aanvraag ;
- overwegende dat het statuut van de 2 “gemeenschappelijke lokalen” en hun relatie tot de residentiewoningen niet bepaald zijn ;
- overwegende dat een groot deel van het lokaal voor huisvuil, onder de oprit naar niveau -2, te laag is (minder dan 2,20m vrije hoogte onder het plafond) ;
- overwegende dat de parkeerplaats P19 niet bruikbaar is ; dat parkeerplaatsen P20 en P21 moeilijk bruikbaar zijn ;
- overwegende dat het appartement L1.5 twee ingangsuren heeft ; dat de ingang via de traphal onmogelijk is ;
- overwegende dat de compressor van de luchtwarmtepomp niet vermeld wordt op de plannen ;
- overwegende dat een systeem dient voorzien te worden om het tweerichtingsverkeer op de toegangshelling tot de parkeerplaatsen van het ondergrondse niveau te beletten (b.v. door verkeerslichten te voorzien aan de toegang op de gelijkvloerse verdieping en op het laagste punt van de helling) ;
- gelet op het groot aantal gevraagde afwijkingen (13) en dat deze niet rechtvaardigbaar zijn in geval van nieuwe gebouwen ;
- overwegende de 28 fietsparkeerplaatsen voor de bewoners (ouderen) en 16 fietsparkeerplaatsen voor de kantoren ;
- overwegende dat er 3 bijkomende plaatsen worden aangevraagd voor bezoekers in de zin van het BWLKE ;
- overwegende dat er een stormbekken en regenwaterrecuperatie worden geïnstalleerd, conform de berekening van het BIM ;
- overwegende dat het effectenrapport, het aanvraagformulier en de plannen niet overeenstemmen ;
- overwegende dat het project in het algemeen dient herzien te worden ;
- overwegende dat de 3 inritten naar parking en binnengebied zich bevinden in de Jetsesteenweg, de smalste straat palend aan het complex ; dat deze inspringen t.o.v. de bouwlijn ;
- overwegende dat de uitsprongen van erkers in beide straten steken de maximum toegelaten diepte van 1 m uit t.o.v. de bouwlijn ;
- overwegende dat het goed is gemengde functies te voorzien op de site met name de Damiaanactie en assistentiewoningen ;
- overwegende niettemin dat het project getuigt van te hoge dichtheid, lage woonkwaliteit, lage kwaliteit van het binnengebied ; dat bijgevolg het project grondig dient herzien te worden ;

Unaniem ongunstig advies.

De afwijkingen op art.3 (vestiging van de bouwwerken - mandelige grens), art.4 (diepte van de bouwwerken), art.5 (hoogte van de voorgevel), art.6 (dak - hoogte) art.10 (uitsprongen aan de straatgevel) en art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte) van Titel I, op art.3 (minimumoppervlakenormen), art.8 (WC), art.10 (natuurlijke verlichting) en art.17 (lokaal voor tweewielers en kinderwagens) van Titel II, op art.5 (kenmerken van de toegangshelling) en art.7 (parkeerplaatsen voorbehouden voor personen met beperkte mobiliteit) van Titel IV en op art.6 (algemene regel – aantal parkeerplaatsen) van Titel VIII van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (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.

Vergadering van de Overlegcommissie van 27/01/2017

Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.10266

VILLA SAMSON V.Z.W. c/o Mijnheer Dominique VAN DER DONCKT: het bouwen van Villa Samson, een ontmoetingsplaats waar langdurig zieken die verpleegd worden in het Universitair Ziekenhuis Brussel met huisdieren therapeutisch samen kunnen zijn ;
Laarbeeklaan 101.

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is ;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van Villa Samson, een ontmoetingsplaats waar langdurig zieken die verpleegd worden in het Universitair Ziekenhuis Brussel met huisdieren therapeutisch samen kunnen zijn nastreeft ;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 05/01/2017 tot 19/01/2017 in verband met :
 - afwijking op art. 7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken) ;
 - toepassing van het bijzonder voorschrift 8.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strokend met het omliggend stedelijk kader) ;
- overwegende dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek ;
- overwegende dat het project een aanvulling vormt op het naastliggende gebouw Ronald McDonaldshuis ;
- aangezien dat de personen in het gebouw gebruik van de parking van het ziekenhuis zullen maken ;
- aangezien dat het bestaande reliëf niet behouden blijft ;
- overwegende dat het gebouw uit één enkele bouwlaag bestaat ;
- gelet op de originaliteit van het project ;
- gelet op de levenskwaliteit en de binnensfeer van de voorgestelde ruimten en inrichtingen (gemeenschappelijke ruimtes, 6 bezoekerskamers, gebouw toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit, enz.) ;
- overwegende dat het natuurlijk karakter van het Ronald McDonaldshuis afhangt van het goed realiseren van het begroeide talud ; dat het bijgevolg nodig is dat er een bijzondere aandacht dient uit te gaan naar het uitvoeren van de architecturale details (ter staving van het beoogde resultaat) ;
- overwegende dat het gebouw voor een goede integratie in het bestaande talud en een goede verbinding (nis) met het Ronald McDonaldshuis dient te zorgen ; dat er op de plannen een ruimte bestaat tussen de grond van het talud en het huis ; dat het huis volledig in het talud dient ingegraven te worden ;
- overwegende dat het project echt aanwezig is en voortkomt uit de natuur, maar dat door het kiezen van lichte materialen zoals witte crepi en hout(-imitatie) afwerking het natuurlijk karakter van de omgeving zal bewaard worden ; dat het project bovendien een groene dak voorziet ;
- overwegende dat het project wordt voorzien van een ventilatiesysteem-D, wat een optimaal interieurcomfort zou garanderen ;
- overwegende dat er noch patiënten noch huisdieren in het gebouw zullen verblijven ;

Unaniem gunstig advies onder volgende voorwaarde :

- de grond tot tegen het gebouw laten komen zodat het gebouw compleet is ingegraven in het talud.

De afwijking op art. 7 (vestiging - vrijstaande bouwwerken) van titel I van de GSV is toegekend omwille van bovenvermelde redenen.

De secretaris

G. DENEYER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10317

Comité scolaire Notre-Dame de Lourdes A.S.B.L. c/o Monsieur Bernard DE

ROOVER: le changement d'affectation d'un bâtiment existant d'activité commerciale en équipement d'intérêt collectif (salles de sport pour l'école) ;
Rue Tilmont 82.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe en zone d'espace public du quartier et de caractère mixte du P.P.A.S. n°8.05 du Quartier Albert ;
- considérant que la demande vise au changement d'affectation d'un bâtiment existant d'activité commerciale en équipement d'intérêt collectif (salles de sport pour l'école) ;
- 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 l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que le rez-de-chaussée était précédemment utilisé par une salle de cours de karaté ;
- considérant que la demande vise à agrandir l'espace de gymnastique de l'école afin de répondre mieux aux besoins de celle-ci ;
- considérant que la demande prévoit la création d'une baie de porte dans le mur mitoyen entre la salle de sport existante et le n°82 afin de faciliter l'accès à la nouvelle salle et entre un local de bureau et le n°82 ;
- considérant que la demande prévoit également la mise en place d'un nouvel escalier plus confortable reliant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ;
- considérant que le changement de destination ne devrait pas occasionner plus de nuisances sonores et que celles-ci seront limitées aux heures d'activités de l'école ;
- considérant qu'il y a lieu de respecter la norme NBN EN 13779:2004 relative à la ventilation dans les bâtiments non résidentiels ;

Avis unanime favorable à condition de :

- respecter la norme NBN EN 13779:2004 relative à la ventilation dans les bâtiments non résidentiels.

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 27/01/2017

Demande de Dossiers communaux J.8023

Madame Gülsen DOYURAN: la régularisation du changement de destination d'une maison de commerce avec rez-de-chaussée commercial en centre esthétique avec logement aux étages;
Chaussée de Jette 592.

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 du Miroir approuvé par A.E. du 19.12.1991 ;
- considérant que la demande vise à la régularisation du changement de destination d'une maison de commerce avec rez-de-chaussée commercial en centre esthétique avec logement aux étages ;
- 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 générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
 - application de la prescription particulière 22.1. du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant que, dans la situation de fait, le bien est composé d'un commerce au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^e étage et d'un logement au 3^e et 4^e étage ;
- considérant que le P.P.A.S. n°7.03 dispose en son article 2.1.2 que le « *logement doit occuper au moins 50% de la superficie plancher du bâtiment* » ;
- considérant que dans la situation de fait, l'habitation occupe environ 30% de la superficie plancher du bâtiment ; que dans la situation proposée, il en occupe environ 53 % ;
- considérant que, dans la hiérarchie des plans, le PRAS se superpose au P.P.A.S. ;
- considérant que la prescription 0.12. du PRAS autorise la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement afin de permettre au rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial (point 7°) ; que tel est le cas ici ; qu'il en va de même pour la prescription 22.1. du PRAS ;
- considérant que dans la situation proposée, le commerce occupe 244,3 m² et le logement 129,9 m² ;
- considérant que le logement est conforme au Titre II du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- considérant que, dans la situation de droit telle que reprise dans le permis d'urbanisme J.6129 délivré le 20/04/1990 pour « la transformation du rez-de-chaussée », le bien était composé d'un commerce au rez-de-chaussée avec logement aux étages ; que l'accès à ce logement se fait via le commerce (pas d'accès séparé depuis la rue) ;
- considérant que le logement est accessible uniquement via l'entrée du commerce ; que le demandeur a justifié que ce logement est occupé par une personne de confiance ;

- considérant qu'en cas de suppression ou de modification du commerce à l'avenir, il y aura lieu de prévoir une entrée privative depuis la rue pour accéder séparément au logement ;

Avis unanime favorable à condition de :

- en cas de suppression ou de modification du commerce à l'avenir, il y aura lieu de prévoir une entrée privative depuis la rue pour accéder séparément au logement.

Le secrétaire

G. DENEYER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 27/01/2017

Demande de permis d'urbanisme J.10202

Monsieur et Madame Thanh et Le HUYNH - NGUYEN: la couverture d'une cour afin de créer une extension et l'isolation par l'extérieur de la façade latérale d'une maison unifamiliale ;
Rue Gustave Gilson 97.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à la couverture d'une cour afin de créer une extension et l'isolation par l'extérieur de la façade latérale d'une maison unifamiliale ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/09/2016 au 15/09/2016 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. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- vu l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 23/09/2016 ;
- vu les plans modifiés introduits en date du 09/12/2016 qui prévoient l'ajout de baies (coupoles, porte et fenêtres) en toiture de la nouvelle annexe et en façade (rue Théophile de Baisieux) ;
- considérant que le bien est et reste une maison unifamiliale ;
- vu la configuration du terrain et que l'entrée principale de la maison se situe rue Gustave Gilson 97 ; qu'une entrée secondaire est possible via une porte donnant sur la rue Théophile de Baisieux ;
- considérant que la façade arrière de la maison est orientée au Sud ;
- considérant que la demande vise à supprimer l'espace extérieur dont bénéficie le logement et à créer une pièce de jeux éclairée naturellement par des ouvertures en toitures et des baies de fenêtre ;
- considérant que la demande implique la rehausse du mur mitoyen avec le canisite et du mur à front de la rue Théophile de Baisieux d'environ 0,83 m afin de l'aligner avec celui du bâtiment voisin (n°95 de la rue Gustave Gilson) ; que la demande n'implique par la rehausse du mur mitoyen avec le bâtiment voisin ;
- considérant que la demande prévoit d'augmenter l'emprise du bâti et d'imperméabiliser la totalité de la superficie de la parcelle ;
- considérant que les plans modifiés répondent à l'avis unanime défavorable de la Commission de concertation du 23/09/2016 ;
- considérant qu'il y a lieu de réaliser un état des lieux avant le commencement des travaux y compris des plantations existantes ;
- considérant qu'il y a lieu de raccorder les évacuations d'eaux pluviales au réseau existant sur la propriété des demandeurs et plus sur le terrain communal comme actuellement ;

Avis unanime favorable à condition de :

- réaliser un état des lieux avant le commencement des travaux y compris des plantations existantes ;

- raccorder les évacuations d'eaux pluviales au réseau existant sur la propriété des demandeurs et plus sur le terrain communal comme actuellement ;

Les dérogations aux art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), 6 (toiture-hauteur) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) 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.