

Réunion de la Commission de Concertation du 27/02/2015

Projet de cahier de charges de l'étude d'incidences : renouvellement du permis d'environnement de classe 1A pour : 2 chaudières au gaz, un parking couvert de 252 places et un parking à l'air libre de 101 places, PE.4335/1A-2010

Demandeur : ACP AV. ARBRE BALLON 26-28 JETTE, C/O PROPERTY CONSULTING (syndic)

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS);
- vu que la demande se situe en zone de construction en hauteur (immeubles à logements multiples) du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) du quartier du Heymbosch approuvé par l'A.R. du 21.08.1961;
- considérant que la demande concerne l'approbation du projet du cahier de charges de l'étude d'incidences (application de l'article 21 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement) ainsi que le choix du chargé d'étude;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 ;
- considérant le PV de clôture d'enquête publique du 23/02/2015 duquel il ressort qu'aucune réaction/réclamation écrite ou orale n'a été introduite contre la demande ;
- composition du comité d'accompagnement :
 - Membres effectifs :
 - ✓ Commune de Jette ;
 - ✓ Bruxelles Environnement –IBGE ;
 - ✓ AATL ;

Avis favorable pour :

- le cahier de charges ;
- le choix du chargé d'études : « ECOREM »

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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9702

Monsieur Valon CURRAJ: la construction d'une annexe au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot;
Avenue Carton de Wiart 124.

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 qui relie les quartiers et de caractère résidentiel du P.P.A.S. n° 8.04 du quartier Albert approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21 janvier 1999;
- considérant que la demande vise à la construction d'une annexe au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 pour cause de:
 - 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);
 - 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 le bien est une maison unifamiliale et reste une maison unifamiliale;
- considérant la qualité des aménagements prévus;
- considérant que la demande vise à améliorer les conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
- considérant qu'il y a lieu de compléter la demande avec les aménagements de la cour, un plan paysager du jardin ;

Avis unanime favorable à condition :

- de fournir un plan d'implantation général de la cour d'accès ;
- de prévoir des pergolas plantées au-dessus des emplacements de parking dans la cour ;
- de prévoir des parterres de pleine terre supplémentaires le long du mur à côté de l'emplacement P1 et partiellement le long du mur vers l'entrée et de prévoir une haie à hauteur de la clôture au fond de la cour du bâtiment à front de rue ;
- de prévoir un plan d'aménagement paysager du jardin avec une terrasse perméable.

Abstention de l'AATL

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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9785

Monsieur Jean-Pierre DENEYER: l'extension d'un magasin;
Chaussée de Dieleghem 154
Avenue de l'Exposition 264
Place de l'Ancienne Barrière.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe zone de commerce du PPAS n° 5.01 du quartier de la Vallée du Molenbeek approuvé par l'A.R. du 26.01.1988;
- considérant que la demande vise à l'extension d'un magasin ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 pour cause de:
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les toitures
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne l'esthétique
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne les garages et parkings ;et qu'1 réclamation a été introduite;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la crainte de l'ombrage que pourrait occasionner la rehausse sur le jardin du numéro 152 chaussée de Dieleghem;
- considérant que le PPAS prévoit qu'en fonction de la superficie du commerce, des places de parking doivent être créées ; et que dans ce cas 7 places devraient être créées alors que rien n'est prévu à ce niveau là ;
- considérant que l'extension contemporaine contraste avec le bien existant mais qu'elle s'intègre bien dans l'environnement bâti ;
- considérant qu'actuellement un écran géant est placé sur le pignon sans qu'un permis n'ait été délivré à cet effet, et que la demande prévoit de le supprimer ;
- considérant que les toitures sont verdurisées;
- considérant que la demande permet une plus grosse exploitation de l'activité commerciale ;
- considérant que l'immeuble existant se situe sur un angle, et que l'extension prévue apporte un soin particulier aux traitements de ce nœud ;
- considérant que la terrasse aménagée ne doit pas nuire au jardin voisin (nuisances sonores, vue droites, etc.) ;

Avis favorable

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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9813

B.W. RENOVATION S.P.R.L. c/o Madame Aneta BURTA: transformation d'une maison de commerce et de ses dépendances: extension, démolition d'annexes et augmentation du nombre d'unités de logements ;
Avenue de Laeken 16.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe dans l'emprise du PPAS n° 8.04 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 21.01.1999: espace public qui structure la ville et de caractère mixte;
- considérant que la demande vise à la transformation d'une maison de commerce et de ses dépendances: extension, démolition d'annexes et augmentation du nombre d'unités de logements ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 pour cause de:
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitée
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que la demande prévoit la transformation du rez-de-chaussée commercial et la création de deux logements aux étages dans le bâtiment avant et la création d'une maison unifamiliale dans le bâtiment arrière ;
- considérant que les extensions au bâtiment avant n'ont pas d'impact important sur les constructions voisines;
- considérant que les modifications en façade arrière, améliore la qualité de celle-ci ;
- considérant que la démolition des annexes au rez-de-chaussée permet d'aérer l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;
- considérant que le bâtiment avant est de dimensions telles qu'il permet l'aménagement de 2 logements répondant aux conditions de confort et d'habitabilité actuelles, tout en maintenant un commerce au rez-de-chaussée ;
- considérant que le logement arrière est mono-orienté ;
- considérant que la seule vue dont il dispose donne sur l'arrière du bâtiment avant ;
- considérant que la proximité entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est préjudiciable pour l'intimité de ceux-ci ;
- considérant que la demande prévoit au total 3 logements au lieu d'un seul en situation existante ;
- considérant qu'aucune place de parking n'est créé pour ces logements ;
- considérant que la demande cherche à surdensifier la parcelle de manière exagérée ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter le nombre de logement sur la parcelle à deux, en prévoyant du logement uniquement dans le bâtiment avant ;

- considérant la qualité de la façade avant du bâtiment ;
- considérant qu'il serait préférable de garder le bâtiment arrière lié au commerce du rez-de-chaussée et de ne pas l'affecter en logement ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une enseigne de qualité au vu de l'aspect esthétique du bâtiment ;

Avis favorable à condition de :

- limiter le nombre de logements à deux ;
- lier le bâtiment arrière au commerce du rez-de-chaussée ;
- en aucun cas ne faire du bâtiment arrière un logement ;
- conserver et restaurer la vitrine commerciale, la porte d'entrée du magasin et la porte cochère ;
- restaurer ou, le cas échéant, remplacer les châssis des étages par des châssis en bois à l'identique en conservant toutes les divisions et en restaurant les ferronneries ;
- prévoir une enseigne de qualité tout en respectant le style du bâtiment.

Abstention de l'AATL

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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9817

ROMBATIM S.C.R.L. c/o Monsieur Vasile VARTOLOMEI: la mise en conformité de l'exhaussement de la toiture d'un entrepôt situé en intérieur d'îlot;
Rue Antoine Baeck 92.

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 mise en conformité de l'exhaussement de la toiture d'un entrepôt situé en intérieur d'îlot;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 pour cause de:
 - application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
 - 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);et que 1 réclamation a été introduite;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - la mauvaise qualité d'exécution des travaux;
 - l'impact de l'exhaussement sur l'ensoleillement et la vue depuis la cour du n°90;
- considérant que la rehausse du mur mitoyen a un impact très important et va encore plus enclaver la cour du n°90;
- considérant que cette rehausse n'est pas justifiée et que la hauteur existante de l'entrepôt est suffisante actuellement pour son bon fonctionnement;

Avis unanime défavorable. La commission demande la remise en pristin état des lieux (hauteur initiale au niveau des voisins) dans un délai de 3 mois.

Les dérogations à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) 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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9818

Madame Yulia KHODASEVICH: la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate, la modification de baies en façade et la modification d'un volume en toiture d'un immeuble à appartements en intérieur d'îlot;
Rue Bonaventure de 114 à 118.

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 mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur une toiture plate, la modification de baies en façade et la modification d'un volume en toiture d'un immeuble à appartements en intérieur d'îlot;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 pour cause de:
 - 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);
 - 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 que 4 réclamations ont été introduites;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur :
 - les vues directes depuis la terrasse vers les jardins environnants;
 - la diminution de l'ensoleillement dans les jardins voisins due aux panneaux brise-vue qui seraient placés sur le pourtour de la terrasse;
- considérant le permis d'urbanisme J.8166 délivré le 08.05.2007 qui prévoyait le changement de destination d'anciens bâtiments industriels en logements et la construction d'un nouvel immeuble à appartements;
- vu que la demande devra veiller à respecter le Code Civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques sans rehausse des murs mitoyens;

Avis unanime favorable à condition de :

- respecter le Code Civil en ce qui concerne les vues droites et/ou obliques par rapport aux immeubles voisins en prévoyant le garde-corps en retrait de 1,90 m par rapport à l'alignement de la façade arrière et en limitant la terrasse à la partie à gauche de l'escalier (face au bâtiment) donnant accès à la toiture plate;

Les dérogations à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 6 du titre I du RRU (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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9673

"RIORIM" S.A. c/o Monsieur Cédric COX: le percement d'une baie dans le mur mitoyen entre le n°24-26 et le n°28 et la mise en conformité de la modification de la façade au rez-de-chaussée, de la création d'un accès séparé aux logements des étages, de l'imperméabilisation du jardin entre le bâtiment à front de rue et celui en fond de parcelle au n°28 et de la fermeture de la cour couverte au n°28
Place Reine Astrid de 24 à 28.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe zone d'habitation et de commerce du PPAS 7.03 du Quartier du Miroir (approuvé par A.E. du 19.12.1991);
- considérant que la demande vise au percement d'une baie dans le mur mitoyen entre le n°24-26 et le n°28 et la mise en conformité de la modification de la façade au rez-de-chaussée, de la création d'un accès séparé aux logements des étages, de l'imperméabilisation du jardin entre le bâtiment à front de rue et celui en fond de parcelle au n°28 et de la fermeture de la cour couverte au n°28;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 pour cause de:
 - 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.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que l'art.12 du titre I du RRU signale que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif;
- considérant que la demande prévoit également la création d'un accès séparé pour les logements des étages;
- considérant que la demande vise à réunir 2 commerces existants, que le PPAS permet l'affectation commerciale sans limitation ;

Avis favorable à condition de :

- prévoir une bande de plantations en pleine terre (type bambous, fougères, graminées etc.) sur une largeur de 60 cm tout le long des murs mitoyens de la terrasse.

Abstention de l'AATL

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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9738

RIORIM S.A. c/o Monsieur Cedric COX: le changement de destination d'une partie d'un immeuble (transformation d'une maison avec rez commercial et logement en maison médicale (rez+1) et logement) et la régularisation d'une annexe;
Avenue de Laeken 29.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe en zone d'habitation et commerce du PPAS 7.03 du quartier du Centre approuvé par l'A.G. du 19 décembre 1991 ;
- considérant que la demande vise au changement de destination d'une partie d'un immeuble (transformation d'une maison avec rez commercial et logement en maison médicale (rez+1) et logement) et la régularisation d'une annexe ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 pour cause de:
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la zone de cours et jardins avec construction d'annexes limitées ;
 - 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) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que l'affectation de maison médicale ne risque pas d'impliquer de problèmes de compatibilité avec l'habitat ;
- considérant qu'il s'agit d'un équipement et que ceux-ci peuvent être aménagés dans toutes les zones ;
- considérant que la transformation de la façade arrière entraînera une amélioration sensible de l'aspect de celle-ci ;

Avis favorable à condition :

- de prévoir un vitrage translucide du lanterneau situé le plus près de la façade arrière du bâtiment à front de rue.

Abstention de l'AATL

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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9759

Monsieur Morteza Ali MOTALEBI: le changement d'affectation d'un espace de stockage et de garages en 2 logements dont un studio et un appartement deux chambres en duplex;
Rue Honoré Longtin 41.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe zone d'habitation du P.P.A.S. 1.05 quartier Serkeyn approuvé par l'A.E. du 6-09-1990 ;
- considérant que la demande vise au changement d'affectation d'un espace de stockage et de garages en 2 logements dont un studio et un appartement deux chambres en duplex ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 pour cause de:
 - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne la toiture
 - 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 l'immeuble fait partie d'un ensemble de gabarits uniformes ;
- considérant que la rehausse de la toiture entrave l'intégration du bâtiment dans cet ensemble ;
- considérant que la transformation de la façade arrière entraînera une amélioration sensible de l'aspect de celle-ci;
- considérant que la construction de l'extension ne nécessite pas une rehausse importante des murs mitoyens et n'aggrave donc pas la situation existante par rapport aux voisins ;
- considérant que les dimensions de l'immeuble sans rehausse de celui-ci ne permettent pas l'aménagement de 2 logements offrant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une maison unifamiliale avec garage sans rehausse ;

Avis unanime défavorable.

Le secrétaire

G. DENEYER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9774

Madame Nivar AFSAR: le jumelage de deux bâtiments avec rez commercial commun, avec modification de la répartition des logements sans augmentation du nombre d'unités de logement;
Place Reine Astrid de 4 à 6.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu que la demande se situe zone d'habitation et commerce du PPAS n°7.03 du quartier du Centre approuvé par l'A.G. du 19 décembre 1991 ;
- considérant que la demande vise au jumelage de deux bâtiments avec rez commercial commun, avec modification de la répartition des logements sans augmentation du nombre d'unités de logement ;
- considérant les dérogations aux articles 10 et 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme relatifs à l'éclairage naturel des locaux et aux vues directes des logements ;
- considérant les prescriptions du PPAS n° 7.03 - Quartier du Centre approuvé par l'A.E. 19.12.1991 qui reprend les bâtiments sis au n° 4 et 6 de la Place Reine Astrid comme bâtiments de valeur architecturale ou d'ensemble ;
- considérant l'art. 207 §1.al4 du titre V du COBAT concernant les Monuments ou ensembles antérieurs à 1932 inscrits à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) ;
- considérant que le projet modifie la façade à rue de l'immeuble et donc l'aspect architectural du bâtiment par la suppression d'une baie, ce qui compromet l'aspect esthétique général de la rue dont plusieurs façades présentent le même aspect ;

Avis unanime favorable moyennant respect des conditions suivantes :

- ne pas supprimer la baie en façade à rue afin de ne pas compromettre la cohérence architecturale du bâtiment.

Les dérogations aux articles 10 et 11 du Titre II du RRU sont accordées pour les raisons énoncées 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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9837

Monsieur Antoine BREYSENS: l'extension d'une maison unifamiliale en toiture arrière en vue d'y aménager une chambre supplémentaire;
Rue de l'Eglise Saint-Pierre 77.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à l'extension d'une maison unifamiliale en toiture arrière en vue d'y aménager une chambre supplémentaire
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/02/2015 au 19/02/2015 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 demande améliore les conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;
- considérant que le bien est une maison unifamiliale et que son affectation reste inchangée ;
- considérant que la demande est en dérogation à l'article 4 du Titre II du RRU en ce qui concerne la hauteur minimale sous plafond pour la pièce avec mezzanine ;
- considérant que cette dérogation est minime ;
- considérant que la demande améliore l'aspect et l'esthétique de la façade arrière ;
- considérant que la rehausse en façade arrière n'aura pas beaucoup d'impact sur les voisins ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir une coupole dans la toiture plate pour permettre l'entretien de celle-ci ;

Avis unanime favorable à condition :

- de prévoir une coupole dans la toiture plate pour permettre l'entretien de celle-ci.

Les dérogations aux art.6 et 4 du titre I du RRU (toiture – hauteur et 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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9860
comité scolaire NOTRE-DAME de Lourdes A.S.B.L. c/o Monsieur Bernard De Roover : Construire 2 pavillons préfabriqués et isoler un mur pignon du bâtiment scolaire (Ecole Saint-Michel).
Rue Léopold I 362.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe en zone d'espace public qui dessert un équipement du PPAS N° 8.05 QUARTIER ALBERT approuvé par l'AG du 25.02.1999;
- considérant que la demande vise à construire 2 pavillons préfabriqués et isoler un mur pignon du bâtiment scolaire (Ecole Saint-Michel).
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/02/2015 au 23/02/2015 pour cause de:
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que le pavillon A qui comprendra 2 classes est installé sur une aire de jeu et supprimera donc celle-ci ;
- considérant que le pavillon B est prévu à terme pour une salle de psychomotricité ;
- considérant que les deux nouveaux pavillons, qui proviennent de la même firme que les pavillons déjà existants, seront donc de même style et de même teinte que l'existant ;
- considérant la déclaration du demandeur en séance signalant qu'à terme un bâtiment (B) servira à la salle de psychomotricité et l'autre à des salles polyvalentes et que l'accroissement final n'est que de 2 classes ;

Avis unanime favorable à condition de :

- ne prévoir à terme que 2 classes dans le pavillon A et réserver le pavillon B pour une salle de psychomotricité et non pour 2 classes comme indiquer dans les plans ;

Abstention de l'AATL

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 27/02/2015

Demande de permis d'urbanisme J.9669

GOES S.A. c/o Monsieur Frank GOES: la transformation d'un immeuble de bureaux en 4 logements et un bureau au rez-de-chaussée avec augmentation du volume et la transformation d'un atelier en intérieur d'îlot en maison unifamiliale; Rue Honoré Longtin de 101 à 103.

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à la transformation d'un immeuble de bureaux en 4 logements et un bureau au rez-de-chaussée avec augmentation du volume et la transformation d'un atelier en intérieur d'îlot en maison unifamiliale
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/01/2015 au 22/01/2015 pour cause de:
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de 5 unités de logement au total ;
- considérant la proposition d'aménagement de l'intérieur d'îlot envoyée par courriel par l'architecte en date du 19/02/2015 ;
- considérant que les travaux prévus améliorent l'intérieur de l'îlot ;
- considérant qu'au vu de l'implantation du bâtiment, la création d'un logement dans l'atelier en fond de parcelle ne devrait pas générer beaucoup de nuisances en intérieur d'îlot ;
- considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie de l'atelier et diminue donc l'emprise du bâti en intérieur d'îlot ;
- considérant que la nouvelle proposition propose de démolir la structure en tôle en intérieur d'îlot ;
- considérant que la nouvelle proposition prévoit un total de 14 emplacements de stationnement ;
- considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis d'environnement pour le parking ;
- considérant que la nouvelle proposition clarifie le chemin d'accès pour le logement à créer en intérieur d'îlot mais ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour celui-ci ;
- considérant que la nouvelle proposition prévoit de verduriser un maximum les espaces résiduels de l'intérieur d'îlot ;
- considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue ne peut être affecté au logement afin de préserver la mixité ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter le nombre de parkings à 12 emplacements et 1 pour les bureaux (8 pour les logements existants, 4 pour les nouveaux logements et 1 pour les bureaux) ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un grand jardin pour le logement arrière en prévoyant une haie vive entre le jardin et la zone de parking ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des dalles gazon au niveau du parking ;

Avis unanime favorable à condition :

- de limiter le nombre de logements à 4 ;
- de ne pas affecter le rez-de-chaussée du bâtiment à front de rue au logement ;
- de limiter le nombre de parkings à 12 emplacements pour les logements et 1 pour les bureaux ;
- de prévoir un grand jardin pour le logement du bâtiment arrière en prévoyant une haie vive entre le jardin et la zone de parking ;
- de prévoir des dalles gazon au niveau du parking.

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.