

Réunion de la Commission de Concertation du 21/10/2011

**CLEARWIRE S.P.R.L. Madame PORTER Danielle:** Placer un nouveau pylône tubulaire avec antennes et baie technique;  
Avenue de l'Exposition.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de sports ou de loisirs de plein air du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe en zone de terrain de sport du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) du quartier du Laerbeek (A.R. du 03.04.1963);
- considérant que la demande vise à placer un nouveau pylône tubulaire avec antennes et baie technique;
- considérant le dossier technique joint à la demande;
- considérant que les conditions d'exploitation qui seront émises dans le cadre du permis d'environnement, tendent à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que l'installation ou l'activité est susceptible de causer, directement ou indirectement à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population;
- considérant que la demande est compatible avec la zone, en ce que le remplacement du pylône peut être assimilé à de l'équipement et est donc conforme aux prescriptions;
- considérant que la demande vise à remplacer le pylône d'éclairage par un nouveau pylône légèrement plus haut de manière à y fixer des antennes GSM;

**Avis favorable** à condition de respecter les normes émises dans le cadre du permis d'environnement.

La secrétaire

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/10/2011

**Monsieur MATTHIJS Willy:** la construction d'un immeuble de logement;  
Rue de la Loyauté 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 construction d'un immeuble de 7 logements;
- considérant que la demande déroge à plusieurs articles du Titre I du RRU et plus particulièrement à l'article 4 puisque le projet prévoit la construction du rez-de-chaussée sur la totalité de la parcelle;
- considérant que la demande n'est pas conforme à l'article 3 du Titre II en ce qui concerne les normes minimales de superficie;
- considérant que les superficies des appartements 1 chambre ne sont pas conforme au RRU malgré la présence de l'oriel nécessitant une dérogation;
- considérant que la demande déroge aux art. 16, 17 et 18 du Titre II en ce qui concerne l'imposition de l'aménagement de locaux collectifs;
- considérant que la demande déroge à plusieurs articles du Titre IV en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite;
- considérant que l'aménagement des appartements n'offre pas de bonnes conditions de confort et d'habitabilité, d'autant plus qu'il s'agit d'un bâtiment neuf;
- considérant le nombre important de dérogations;
- considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée ne permet pas une utilisation correcte et effective du parking;
- considérant que cette parcelle, proche de l'angle ne permet pas la réalisation d'un tel programme;
- considérant que les dérogations sont générées par la surdensification de la parcelle;
- considérant que la demande va enclaver les immeubles de la rue de la Résistance;
- considérant qu'il y a lieu de revoir le programme en adéquation avec la parcelle;

**Avis défavorable**

La secrétaire

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/10/2011

**Monsieur LUYPAERT Benjamin:** l'extension d'une maison unifamiliale;  
Rue Théophile De Baisieux 140.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe dans un permis de lotir délivré le 5 janvier 1965;
- considérant que la demande vise à l'extension d'une maison unifamiliale;
- considérant que l'annexe prévue se situe partiellement en dehors de la zone de construction du permis de lotir;
- considérant que la dérogation est de minime importance;
- considérant que les aménagements prévus et la dérogation demandée ne mettent pas en péril la zone de cours et jardin;
- considérant que la demande prévoit l'agrandissement d'une maison unifamiliale et améliore de ce fait ses conditions de confort et d'habitabilité;
- considérant que le projet prévoit de démolir les annexes irrégulières de l'arrière, et à la fois d'aérer cette intérieur d'îlot et d'améliorer considérablement l'esthétique du jardin et de la façade arrière;
- considérant que l'aménagement prévu permet à la fois de s'intégrer au bâti existant et en même temps de valoriser l'aspect esthétique du bâtiment existant;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'éclairage naturel de la chambre 1 en agrandissant la baie prévue;
- considérant que le permis de lotir envisageait de démolir la maison existante en prévoyant la fermeture du front bâti;

**Avis favorable** à condition :

- d'améliorer l'éclairage de la chambre 1.

La secrétaire

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/10/2011

**IMMOBENELUX S.A. Monsieur FONTAINE Guy:** la construction d'un immeuble à appartements;  
Chaussée de Jette 464.

---

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 en espace public qui relie les quartiers et de caractère mixte du PPAS n° 8.04 du quartier Albert approuvé par l'A.G. du 21.01.1999 ;
- considérant que la demande vise à la construction d'un immeuble à appartements ;
- considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur) et aux prescriptions urbanistiques du PPAS (hauteur et type de toiture) ;
- considérant que ces dérogations sont de minime importance ;
- considérant que le bâtiment existant est composé d'un rez-de-chaussée construit sur l'entièreté de la parcelle et d'un premier étage ;
- considérant que le projet prévoit le maintien du rez-de-chaussée pour y aménager les emplacements de stationnement conformément au RRU ;
- considérant que l'aménagement du parking ne permet pas une utilisation correcte et effective de celui-ci ;
- considérant que le projet comporte 9 emplacements de stationnement pour 7 appartements et qu'on pourrait dès lors réduire le nombre d'emplacements afin d'améliorer les conditions d'utilisation du parking ;
- considérant que le rez-de-chaussée n'est pas conforme aux articles du Titre IV du RRU concernant l'accessibilité du bâtiment aux personnes à mobilité réduite ;
- considérant que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif ;
- considérant que les plaintes des riverains portent sur le stationnement, les nuisances provoquées par le chantier, sur le gabarit du bâtiment et la diminution de l'ensoleillement de leurs parcelles ;
- considérant que la hauteur générale des immeubles de la rue est celle de l'immeuble voisin de droite auquel la demande se raccorde ;
- considérant qu'il y a lieu de démolir la toiture du parking et d'y réaménager une toiture plate verte ;
- considérant qu'il y a lieu de diversifier le type d'appartements et de prévoir un seul appartement 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'esthétique de la façade arrière en prévoyant un parement ou un enduit ;
- considérant que l'orientation n'est pas correcte sur les plans ;

**Avis favorable** à condition

- de revoir l'aménagement du parking ;
- de prévoir une toiture plate verte sur le parking ;
- de réaménager un appartement 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage ;

- de revoir l'aspect esthétique de la façade arrière en prévoyant un parement ou un enduit ;
- d'indiquer correctement l'orientation de la parcelle sur les plans ;

La secrétaire

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/10/2011

**Monsieur ONYUMBE Onya:** la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble;  
Rue Léopold I 495.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
- vu que la demande se situe en zone de cours et jardins du PPAS 8.05 du quartier Albert et est conforme à ce dernier ;
- considérant que la demande vise à la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée arrière de l'immeuble ;
- considérant que la demande déroge à l'article 4 -profondeur- du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en effet, l'annexe dépasse le voisin le plus profond de 1m20 et le voisin le moins profond de 5m47;
- considérant que la maison reste unifamiliale;
- considérant la densité de l'intérieur d'îlot;
- considérant que l'autorisation de ce dépassement est une porte ouverte à des annexes plus profondes et plus nombreuses et à une imperméabilisation des sols et va à l'encontre de la prescription 0.12 du PRAS relative aux améliorations des intérieurs d'îlots;
- considérant que l'ajout de pièces de vie vers le jardin améliore les conditions d'habitabilité des pièces de séjour ; que l'aménagement du sanitaire et le sas côté jardin ne vont pas dans ce sens ; qu'il y a dès lors lieu de les démonter ;

**Avis favorable à condition**

- d'exécuter une finition correcte et uniforme du mur mitoyen du côté du voisin le moins profond;
- de démolir la salle de bain et le sas, de prévoir ces locaux à un autre endroit dans l'immeuble et de redessiner la façade arrière de l'immeuble en prévoyant des baies vitrées vers le jardin;

La commission conseille au demandeur de prendre contact avec le propriétaire voisin de droite pour la finition du mur mitoyen .

La secrétaire

S. DULLIER

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 21/10/2011

**De heer Dubois Stephan:** Bestemmingswijziging van een woning tot "hoorcentrum" op het gelijkvloers en het creëren van drie wooneenheden op de verdiepingen, wijziging van het raam aan de voorkant in beglazen deur met toegang naar het hoorcentrum, het plaatsen van uithangborden; Leopold I straat 462.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en langs een lint voor handelskernen gelegen is;
- gelet op het feit dat de aanvraag in een gebied voor woning en handel van het Bijzonder Bestemmingsplan (B.B.P.) nr. 7.03 van de Spiegelwijk (B.E. van 19.12.1991) gelegen is;
- gelet op de toepassing van het algemeen voorschrift 0.12 van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
- overwegende dat het aanvaardbaar is om een hoorcentrum te creëren op het gelijkvloers van het gebouw, daar deze in een handelswijk ligt;
- overwegende dat er al een vergunning voor taalklassen op het gelijkvloers met behoud van een ééngezinswoning op de verdiepingen al in 2007 werd afgegeven;
- overwegende dat deze nooit uitgevoerd werd;
- overwegende dat de nieuwe deur in de vensteropening voorzien is;
- overwegende dat het hoorcentrum toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit dient te zijn;
- overwegende dat dit een specifieke inrichting veroorzaakt zoals een hellend vlak aan de ingangdeur;
- overwegende dat deze werken de medewerking van een architect vereisen;
- overwegende dat het gebouw eveneens niet over voldoende afmetingen en oppervlakten beschikt om drie appartementen en een handelszaak in te herbergen;
- overwegende dat de inrichting van de appartementen niet aan de noties van goede ruimtelijk ordening beantwoordt;

**Ongunstig advies**

De secretaresse

S. DULLIER

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 21/10/2011

**Jeugdhuis DE BRANDING V.Z.W. De heer FULLER Samuel:** het bouwen van een jeugdhuis;  
Kardinaal Mercierplein 28.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een jeugdhuis nastreeft;
- gelet op de toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (creëren van sport-, culturele, vrijetijds-, school- en sociale voorzieningen waarin meer dan 200m<sup>2</sup> toegankelijk is voor het gebruik van die voorzieningen )
- gelet op de afwijking op art.4 (diepte van de bouwwerken), op art.5 (hoogte van de voorgevel), op art.13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte), op art.3 (vestiging van de bouwwerken- voorgevel) van titel 1 van de GSV
- gelet op de toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen));
- gelet op het ongunstig advies van de KCML;
- overwegende dat dit advies niet bindend is, maar kan beschouwd worden als een aanbeveling met het oog op het behoud van beschermd erfgoed en een goede integratie van de beschermde gebouwen en landschappen in hun omgeving;
- overwegende dat de architect op de overlegcommissie gewijzigde plannen heeft neergelegd;
- overwegende dat de wijzigingen betrekking hebben op de plaatsing van ramen op het verdiep, een muur op het gelijkvloers en de bar binnenin;
- overwegende dat het gebouw achteruitspringt ten overstaan van de rooilijn; dat door de voorziene achteruitbouwstrook het perspectief op het station niet te fel verstoord zal worden, dat daardoor het nieuwe gebouw discreet zal blijven en geen directe verbinding zal hebben met het beschermd goed;
- overwegende dat het heraanlegproject van het plein zich uitbreidt ten koste van het terrein van het jeugdhuis;
- overwegende dat het nieuwe gebouw hiermee autonoom wordt ten opzichte van de gang naar de tunnel en naar de fietsenstalling;
- overwegende dat het gebouw geen breekpunt vormt ten aanzien van het open karakter van de luifels en de herinrichting van de trapconstructie en fietsenstalling;
- overwegende dat het gebouw bestudeerd werd om toegankelijk te zijn voor personen met beperkte mobiliteit maar dat de verdieping later toegankelijk zal worden wanneer de financiën van de vzw het zullen veroorloven;
- overwegende niettemin dat het beter is een lift reeds te voorzien op de plannen;

- gezien de ligging van de betrokkene percelen in de middeleeuwse kern van het dorp van Jette en in directe nabijheid van de oude Sint-Pieterskerk (Brugis > Patrimonium > Archeologie), is het gepast om de archeologie afdeling van het Bestuur van Monumenten en Landschappen toe te laten archeologische evaluatie proefboringen voorafgaande aan de werken, uit te voeren. Deze proefboringen zullen eventueel de omvang van een aanvullende archeologische opgraving bepalen (planning en modaliteiten te bepalen ; contact : 02.204.24.35).

**Gunstig advies** op voorwaarde van een lift te voorzien in het gebouw.

De secretaresse

S. DULLIER

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 21/10/2011

**DIEPENSTEYN N.V. De heer VAN DAMME Philip:** het verbouwen van een appartementsgebouw met een café op het gelijkvloers;  
Léon Theodorstraat 258.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een appartementsgebouw met een café op het gelijkvloers nastreeft;
- gelet op de toepassing van art. 237 van het BWRO (vrijwaringszone van een beschermd goed (handelingen en werken die het uitzicht op het goed of vanaf dit goed wijzigen));
- overwegende dat er geen wijziging van de voorgevel voorzien is;
- overwegende dat het project dus geen impact heeft op de beschermde zone;
- gelet op de afwijking op art.4 (diepte van de bouwwerken), van titel 1 van de GSV; met betrekking tot de trapconstructie in de koer;
- overwegende dat de trap een openluchtconstructie is (wat het visueel impact voor de burens beperkt) en dat deze de gelegenheid biedt een aparte ingang voor elk appartement te voorzien;
- gelet op de afwijking op art.6 (dak - hoogte), van titel 1 van de GSV; met betrekking tot het creëren van terrassen op het dak;
- overwegende dat de afwijking miniem is en dat het terras een meerwaarde voor het bovenste appartement zal zijn;
- gelet op de toepassing van het algemene voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- aangezien dat het ontwerp zodanig voorzien werd dat de binneninrichting, de binnensfeer en het comfort van de woningen en het café verbeterd zullen worden;
- overwegende dat de aanvraag aan de comfort- en woonbaarheidsnormen beantwoordt;
- overwegende dat het café toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit zou moeten zijn, in overeenstemming met de titel IV van de GSV die van toepassing is in geval van ingrijpende wijzigingen;

**Gunstig advies** op voorwaarde dat een specifieke inrichting aan de ingang aangelegd wordt om de café voor PBM toegankelijk te maken;

De secretaresse

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 21/10/2011

**IMMOBILIERE BONAVENTURE S.A. Madame MOULIN Nathalie:** Abattre  
31 arbres à haute tige;  
Rue Bonaventure de 114 à 118.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation et zone de servitudes au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à abattre 31 arbres à haute tige ;
- considérant que le bien se situe le long du bois de Dieleghem et de la zone natura 2000 ;
- considérant les permis d'urbanisme délivrés à la s.a. Immobilière Bonaventure pour la transformation d'un immeuble existant en 16 lofts et à la construction d'un immeuble de 11 appartements à front de rue ;
- considérant que la demande vise à aménager des jardins privatifs pour les lofts en construction ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver la zone "NATURA 2000" en prévoyant un jardin collectif pour les différents lofts ;
- considérant qu'il y a des discordances entre le plan et la photo aérienne au niveau de l'implantation et de l'ampleur des couronnes des arbres ;
- considérant que l'aménagement d'un jardin collectif permettrait de limiter l'abattage d'arbres ;

**Avis défavorable**

La secrétaire

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 23/09/2011

**N.M.B.S., Madame MAGITS Roanne:** Démolir une dépendance de la gare de Jette;  
Place Cardinal Mercier 2.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de chemin de fer et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à démolir une dépendance de la gare de Jette ;
- considérant qu'il s'agit d'un bien classé ;
- considérant l'avis défavorable conforme de la CRMS sur le dossier ;

**Avis reporté**

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 21/10/2011

**ALAST N.V. De heer Tavernier Astère:** het bouwen van een appartementensgebouw;  
Esseghemstraat.

---

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het bouwen van een appartementengebouw nastreeft;
- overwegende dat de aanvraag op Titel I art. 4, 6 en 13 van de Gewestelijke stedenbouwkundige Verordening (bouwdiepte, dak en behoud van een doorlaatbare oppervlakte) afwijkt;
- overwegende dat de aanvraag op Titel VIII art. 6 van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (aantal parkeerplaatsen) afwijkt;
- overwegende dat de Esseghemstraat verleden jaar heraangelegd werd met een landelijk karakter;
- overwegende dat de hiërarchie van de verschillende straten een hiërarchie van de constructies met zich mee brengt;
- overwegende dat het voorgesteld gebouw even groot en even diep is als een gelijkaardig gebouw op de de Smet de Naeyerlaan;
- overwegende dat de hoogte van de bestaande gebouwen voor de Esseghemstraat van maximum 2 verdiepingen is;
- overwegende dat het perceel totaal bebouwd zal zijn, dat de regenwatertank al voor het bestaande gebouw gelegen langs de de smet de Naeyerlaan dient; dat de volume van de bestaande tank dus niet voldoende zal zijn om voor de twee gebouwen te kunnen dienen;
- overwegende dat er 5 bezwaren ingediend werden;
- overwegende dat de bezwaren vooral over het te groot gabariet gaan, de waterdichtheid van het terrein terwijl de mensen al veel overstromingsproblemen hebben, de terrassen langs de zijgevel die zeker voor geluidsoverlast zullen zorgen tijdens de zomermaanden;
- overwegende dat het hellend vlak naar de ondergrondse parking niet inbegrepen is in het gebouw;
- overwegende de te grote omvang van de aanvraagde afwijkingen waaruit blijkt dat het voorziene gebouw zich niet goed zal integreren in de straat en zijn omgeving;
- overwegende dat het verminderen van de omvang van de afwijkingen op Titel I van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening voor een betere integratie in de Esseghemstraat zou zorgen, terwijl daardoor eveneens de afwijking op Titel VIII (parkeerplaatsen) afgeschaft zou kunnen worden,

**Ongunstig advies**

De secretaresse

S. DULLIER

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