

Réunion de la Commission de Concertation du 03/07/2015

**Demande de permis d'urbanisme J.9831**

**Monsieur Hassan YILDIZ** : la régularisation d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée dans un immeuble de rapport comportant trois logements avec construction d'une annexe en façade arrière surmontée d'une terrasse pour le premier étage de l'immeuble;  
Avenue Carton de Wiart 78.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à la régularisation d'un logement supplémentaire au rez-de-chaussée dans un immeuble de rapport comportant trois logements avec construction d'une annexe en façade arrière surmontée d'une terrasse pour le premier étage de l'immeuble;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2015 au 25/06/2015 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 le studio projeté n'offre pas de bonnes conditions de confort et d'habitabilité;
- considérant que la cour dont bénéficie le studio est de dimensions très réduites et qu'elle donne des vues directes sur le jardin du logement du 1<sup>er</sup> étage;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un duplex entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage;
- considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux communs et des caves privatives confortables pour les logements existants;

**Avis unanime favorable** à condition :

- d'aménager un duplex entre le 1<sup>er</sup> étage et l'arrière du rez-de-chaussée afin d'améliorer la qualité du logement existant;
- de prévoir des locaux communs et des caves privatives confortables pour les logements existants en maintenant les dimensions du garage.

**La dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et la dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

La secrétaire

S. DULLIER

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

Vergadering van de Overlegcommissie van 03/07/2015

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.9905**  
**"BESCHUT WONEN PRIMAVERA" V.Z.W. c/o Mevrouw Nicole AEBEN** : de  
verbouwing van een klooster tot gemeenschapshuis voor beschut wonen;  
Jacques Vandervleetstraat van 35 tot 37.

-----

ADVIES

- aangezien dat het betrokken goed in een typisch woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag de verbouwing van een klooster tot gemeenschapshuis voor beschut wonen nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 11/06/2015 tot 25/06/2015 in verband met:
  - afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen);  
en dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de inrichting van de dakkapel de goede plaatselijke ordening van de bovenste verdieping mogelijk maakt;
- overwegende dat de voorziene dakkapel in de continuïteit staat van degene die ernaast ligt;
- overwegende dat de afwijking miniem is en bijgevolg aanvaardbaar is;

**Unaniem gunstig advies**

**De afwijking op art. 6 van titel I van de GSV (dak - dakkapellen) is toegekend omwille van bovenvermelde redenen.**

De secretaresse

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 03/07/2015

**Demande de permis d'urbanisme J.9888**

**SAMA DEVELOPPEMENT S.P.R.L. c/o Monsieur Ahmad ABO LOGHOD:**  
l'aménagement d'un centre de bien-être avec sauna et hammam;  
Avenue de Jette 193.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- considérant que la demande vise à l'aménagement d'un centre de bien-être avec sauna et hammam;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 12/06/2015 au 26/06/2015 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m<sup>2</sup>);
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);
  - permis d'environnement pour l'exploitation d'un centre de bien-être avec sauna et hammam (classe 2);et que 4 réclamations ont été introduites ainsi que 2 pétitions de 71 signatures au total;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur le maintien du caractère résidentiel de l'avenue de Jette, les transformations en façade avant ainsi que sur les dispositifs de publicité mis en place;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission pour le motif suivant :
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics);
- considérant que le 1<sup>er</sup> étage avait déjà précédemment une destination de commerce;
- considérant que le rez-de-chaussée se compose dans la situation de droit d'une buanderie, d'un garage, d'une chaufferie et de plusieurs locaux servant au commerce du 1<sup>er</sup> étage;
- considérant que les logements des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages sont maintenus ainsi que l'entrée particulière;
- considérant qu'il s'agit de l'extension d'un commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble puisque le permis J.9061 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 27/09/2011 a autorisé le changement de destination de l'arrière du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage en salon de bien-être et de détente;
- considérant que ce 1<sup>er</sup> étage a été occupé précédemment par du bureau depuis 1990;
- considérant que le garage n'est plus utilisé comme tel mais comme stock;
- considérant la bonne accessibilité du bien en transports en commun;

- considérant la qualité architecturale de la façade;
- considérant qu'il y a lieu de conserver la porte existante ainsi que celle du garage;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de placer la vitrine commerciale en recul dans le volume du garage;
- considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter des éventuelles nuisances sonores;
- considérant qu'il y a lieu de supprimer les enseignes existantes ainsi que les drapeaux et de faire une proposition au service;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- conserver les portes existantes (garage et entrée);
- placer la vitrine commerciale en recul dans le volume du garage;
- prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter des éventuelles nuisances sonores et humides;
- supprimer les enseignes existantes ainsi que les drapeaux et faire une proposition au service;
- éteindre les éclairages lorsque le commerce n'est pas en fonction;
- un projet d'enseignes doit faire partie d'une demande de permis d'urbanisme séparé.

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 03/07/2015

**Demande de permis d'urbanisme J.9857**

**Monsieur Joseph UFITEYEZU:** la transformation d'un studio en cabinet d'avocat au 1er étage d'un immeuble de rapport;  
Avenue Broustin de 37 à 39.

-----

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 la transformation d'un studio en cabinet d'avocat au 1er étage d'un immeuble de rapport;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2015 au 25/06/2015 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);et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que le cabinet d'avocat se trouve aux étages d'un immeuble de logement;
- considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires vis-à-vis de la circulation de personnes étrangères à l'immeuble dans les halls communs;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- prévoir des heures d'ouverture compatibles avec une activité de jour et prendre en tout temps toutes les mesures afin de ne pas incommoder le voisinage et garantir la compatibilité avec l'habitat;
- prendre toutes les précautions nécessaires (parlophonie, ouverture automatique de la porte,...) afin de n'autoriser l'accès à l'immeuble qu'aux clients du cabinet, ceci afin de limiter les risques de vols, déprédations et effractions dans l'immeuble.

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 03/07/2015

**Demande de permis d'urbanisme J.9880**

**Monsieur Ahmed MAHFOUD:** la régularisation de la construction d'une annexe au 1er étage d'une maison unifamiliale;  
Rue Saint-Norbert 81.

-----

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 construction d'une annexe au 1er étage d'une maison unifamiliale;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2015 au 25/06/2015 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);
  - 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 l'avis de la SNCB reçu en date du 01/07/2015;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas rejeter les eaux de toiture vers le chemin de fer;
- considérant qu'il y a lieu de ne pas transformer le rangement en local habitable;
- considérant que la terrasse ne respecte pas le code civil ;

**Avis unanime favorable** à condition de :

- prévoir une corniche avec rejet à l'égout ;
- ne jamais aménager l'extension en local habitable;
- respecter le code civil au niveau de la terrasse ;

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

La secrétaire

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 03/07/2015

**Demande de permis de lotir L.101**

**Madame Jacqueline DE GRAVE:** lotir un terrain en 12 lots avec 2 lots à front de rue (lot 1 et lot 2) et 10 lots en intérieur d'îlot ( lots 3 à 12);  
Rue Duysburgh 22.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que le PPAS du quartier de l'Hôpital dans lequel se situait le bien a été abrogé par le gouvernement le 21.05.2015;
- considérant que la demande vise à lotir un terrain en 12 lots avec 2 lots à front de rue (lot 1 et lot 2) et 10 lots en intérieur d'îlot ( lots 3 à 12);
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 11/06/2015 au 25/06/2015 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);et qu'aucune réclamation n'a été introduite;
- considérant que la parcelle était occupées par des boxes de garages en intérieur d'îlot;
- considérant que les lots 1 et 2 sont de type immeubles à appartements et sont situés à front de rue;
- considérant que les lots 3 à 12 sont de type maisons unifamiliales et sont situés en intérieur d'îlot;
- considérant que la demande prévoit la création d'une voirie privée de manière à donner un accès direct aux lots allant de 3 à 12;
- considérant que les maisons en intérieur d'îlot sont situées à la place des anciens boxes de garages;
- considérant que la demande prévoit un gabarit de R+6+ER pour le lot 1 avec une profondeur de 15m;
- considérant que la demande prévoit un gabarit de R+4+ER pour le lot 2 avec une profondeur de maximum 15m;
- considérant que la demande prévoit un gabarit de R+1+T pour les lots de 3 à 12 avec une profondeur maximum de 11m;
- considérant que la demande prévoit une possibilité d'aménagement en toiture pour les lots de 3 à 12 mais que celles-ci sont obligatoirement à 2 versants;
- considérant que les lot 3 à 12 ont une largeur de façade allant de 6,25m à 6,5m;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un niveau en sous-sol en dessous des immeubles à front de rue afin d'y aménager les parkings de ses logements;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement de parking en intérieur d'îlot pour les maisons unifamiliales ;
- considérant qu'il y a lieu de limiter le nombre de lots en intérieur d'îlot ;

- considérant qu'il y a lieu de supprimer les parkings en intérieur d'îlot et de les prévoir au niveau du sous-sol ;

**Avis unanime défavorable**

La secrétaire

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 03/07/2015

**Demande de permis d'urbanisme J.9917**

**Bruxelles Environnement - IBGE c/o Monsieur Fontaine** : Réaménager l'entrée du parc et du parking côté avenue du Laerbeek, restructurer la clairière, réaménager les berges à proximité des chemins, les passages au-dessus des cours d'eau et fossés, revoir le profil des chemins; abattre 180 arbres et gérer les plantations des abords boisés;  
Avenue du Laerbeek et Avenue de l'Exposition.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone de parc du plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu que la demande se situe en zone boisée, en zone de parc et en zone rurale d'espace vert du PPAS 4.04 du quartier du Laerbeek approuvé par l'A.R. du 04.03 1963;
- considérant que la demande vise à réaménager l'entrée du parc et du parking côté avenue du Laerbeek, restructurer la clairière, réaménager les berges à proximité des chemins, les passages au-dessus des cours d'eau et fossés, revoir le profil des chemins; abattre 180 arbres et gérer les plantations des abords boisés;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/05/2015 au 19/06/2015 pour cause de :
  - application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>);
  - application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun);
  - application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés);et que 5 réclamations ont été introduites;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur la nécessité de créer un chemin entre la voie ferrée et la réserve naturelle des marais de Jette, l'ampleur du projet ainsi que sur le choix des matériaux des pistes cyclables;
- considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission pour les motifs suivants :
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics);
  - application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max. 2 ans);
  - application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci));
- considérant que la demande prévoit le remplacement des peupliers par des chênes et qu'il y a lieu de maintenir la typologie actuelle;
- considérant que la suppression de la fontaine est justifiée par la difficulté de l'entretien de celle-ci et l'amélioration de la perspective par le dégagement de l'espace central;
- considérant qu'il y a lieu de maintenir une végétation basse à l'entrée du parc (av. de l'Exposition);

**Avis favorable** à condition :

- de prévoir la replantation de peupliers pour maintenir la typologie actuelle;
- de prévoir une végétation basse à l'entrée du parc;
- d'étudier la possibilité de prévoir une piste pour les joggeurs.

**L'IBGE demandeur s'abstient**

Les membres communaux demandent que l'avis du collège concernant la perte des emplacements soit pris en compte.

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 03/07/2015

**Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning J.9953**

**Gemeente Jette c/o Mijnheer Eric Janssens:** Afbreken van 2 schoolpaviljoenen en bouwen van een nieuwe vleugel van de school Dageraad; Maurice Van Rolleghemstraat 4.

---

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;
- gelet op het feit dat de aanvraag op een grond voorbehouden aan gebouwen van openbaar nut van het BBP van de Heymboschwijk (K.B. van 31.10.1962) gelegen is;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van 2 schoolpaviljoenen en het bouwen van een nieuwe vleugel van de school Dageraad nastreeft;
- aangezien dat de aanvraag aan een openbaar onderzoek onderworpen werd van 12/06/2015 tot 26/06/2015 in verband met :
  - afwijking op art. 8 van titel I van de GSV (dak - technische elementen);
  - 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);en dat er geen bezwaarschrift ingediend werd tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat de verouderde paviljoenen worden afgebroken en vervangen door een compact gebouw dat beantwoordt aan de passiefnormen;
- overwegende dat de capaciteit van de wijksschool lichtjes verhoogd wordt m.n. 22 kleuters per klas i.p.v. 18;
- overwegende dat de gemeenschappelijke ingang van de schoolsite wordt heringericht zodat de ouders en de kinderen geen trappen meer dienen te nemen (niveauverschil van 1m50) om tot de onthaalklas en de speelplaats te geraken;
- overwegende dat de speelplaats wordt vergroot en het bestaande deel ervan wordt vernieuwd;
- overwegende dat het nieuwe gebouw oplossingen biedt op verschillende vlakken: aanpakken van de niveauverschillen in het terrein, compactheid, vrijmaken van maximale oppervlakte voor de speelplaatsen en buitenruimten, aanbouw tegen een gemene muur, visueel en akoestisch scherm t.o.v. de burens en beschutting tegen de wind;
- overwegende dat het project beantwoordt aan de nood aan duurzame schoolgebouwen in het Brussel Hoofdstedelijk Gewest;

**Unaniem gunstig advies**

**De afwijkingen op art. 8 van titel I van de GSV (dak - technische elementen) en op art. 7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken) zijn toegekend omwille van bovenvermelde redenen.**

De secretaresse

S. DULLIER

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

Réunion de la Commission de Concertation du 03/07/2015

**Demande de permis d'urbanisme J.9816**

**Balkimmo S.A. c/o Monsieur Frédéric Balcaen:** la construction d'un immeuble de 7 logements à front de rue;  
Rue Saint-Norbert de 66 à 68.

---

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 mixte (résidentielle + industrielle) et zone industrielle du PPAS "QUARTIER de l'HÔPITAL" approuvé par l'A.R. du 27.09.1962, mais que ce PPAS a été abrogé en date du 21/05/2015;
- considérant que la demande vise à la construction d'un immeuble de 7 logements à front de rue;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2015 au 28/05/2015 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
  - dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit;
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant);
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);et qu'une réclamation a été introduite;
- considérant que lors de l'enquête publique, le PPAS du quartier de l'Hôpital était toujours d'application, mais que celui-ci ayant été abrogé le 21/05/2015, il n'y a plus lieu de solliciter la dérogation aux prescriptions urbanistiques du PPAS en ce qui concerne le gabarit;
- considérant que les réactions en cours d'enquête portent sur les fenêtres présentes dans le pignon mitoyen;
- considérant que la demande prévoit une mixité dans le type de logement qu'elle propose;
- considérant que les logements sont conformes au Titre II;
- considérant que les logements proposés sont de bonne qualité;
- considérant que la demande prévoit un emplacement de stationnement par unité de logement;
- considérant que le bâtiment situé en intérieur d'îlot sur la même parcelle est affecté au bureau;
- considérant l'avis défavorable de la commission du 05/06/2015;
- considérant que les modifications apportées au projet ainsi que les explications fournies en séance n'améliorent pas ou très peu le projet ;
- considérant que la typologie de la rue est R+2 avec toiture plate ;
- considérant que le gabarit du bâtiment à front de rue ne correspond pas à la typologie de la rue en terme de hauteur ;

- considérant qu'aucun des bâtiments de la rue ne dispose d'un étage en recul ;

**Avis unanime défavorable**

La secrétaire

S. DULLIER

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