

**A U D E R G H E M**  
**Commission de concertation**  
**O U D E R G E M**  
**Overlegcommissie**

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN**

**JEUDI 22 AVRIL 2010**

---

**Présents/Aanwezig :**

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme G. VERDICQ, membre SDRB  
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Madame R. SANPS-HALUT, Secrétaire  
Mme C. KUHN, Secrétaire  
Mme A.-F. COSSEE-LANGENDRIES  
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## PREMIER OBJET

**Dossier 14914 – Demande de Monsieur RAHMAN Maksudur pour transformer une maison unifamiliale en immeuble à quatre logements avec extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage rue de la Stratégie 25**

---

- ZONE :** Au PRAS : zone mixte  
Au PPAS n° 6 : zone d'habitation et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée
- DESCRIPTION :** Transformer une maison unifamiliale en immeuble à quatre logements avec extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage
- ENQUETE :** Du 22/03/2010 au 08/04/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de gabarit - implantation (IV, 2 hauteur des constructions), de toiture (IV, 3 aménagement engazonné des toitures plates) et de gabarit - implantation (II, 2 surface des logements)
  - Application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – uniquement pour avis
- AUDITION :** Monsieur RAHMAN, le demandeur, Madame DEVUYST, l'architecte

Madame DEWUYST présente le projet dans son ensemble. Il s'agit de transformer une maison unifamiliale en quatre logements autonomes avec cuisine et salle de bain séparées.

L'extension est demandée afin d'accroître le confort des logements.

Monsieur LEFEBVRE, Président, explique que la politique communale ne va pas dans ce sens-là mais privilégie au contraire les logements unifamiliaux. La demande implique des dérogations que l'architecte ne demande pas.

Madame DEWUYST argumente en disant que rares sont les personnes recherchant des unifamiliales à quatre chambres, ce qui n'est pas de l'avis de Monsieur LEFEBVRE.

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone mixte du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation et zone d'arrière bâtiment à toiture aménagée du plan particulier d'affectation du sol n° 6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en immeuble à quatre logements à une chambre avec extensions à l'arrière des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/03/2010 au 08/04/2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de hauteur des constructions (IV, 2 gabarit – implantation) en ce que l'annexe présente une hauteur de plus de 4,50 m (environ 7,50 m par rapport au niveau du jardin) ;**

**Considérant que les annexes des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage abriteraient la salle de bains et la buanderie des logements des étages concernés ;**

**Considérant en outre que le projet déroge aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n° 6 en matière de surface des logements (II, 2 gabarit – implantation) en ce que plus de 15 % de la superficie brute totale de l'immeuble sont des logements de moins de 65 m<sup>2</sup>, à savoir près de 40 % ;**

**Considérant que cette prescription est une donnée essentielle du plan particulier d'affectation du sol n° 6 ;**

**Considérant de plus l'absence totale d'emplacement de stationnement dans l'immeuble, alors que le quartier est déjà soumis à une certaine pression en matière de parking ;**

**Considérant en outre le manque, contraire aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité des logements, de caves et de local poubelles dans l'immeuble (un seul grenier privatif et un seul débarras privatif pour 4 logements) ;**

**Considérant de plus que les logements ne respectent pas les normes minimales de superficie, telles que définies au titre II du règlement régional d'urbanisme (notamment insuffisance de 11 m<sup>2</sup> pour la pièce de vie principale avec cuisine intégrée des 2 appartements des 1<sup>er</sup> étage et combles) ;**

**Considérant également que le projet prévoit un logement entièrement sous la toiture ;**

**Considérant que cet appartement dispose d'une mezzanine présentant une hauteur sous plafond de maximum 1,75 m ;**

**Considérant dès lors qu'elle ne peut en aucun cas être aménagée en pièce de vie ;**

**Considérant que les dérogations aux normes d'habitabilité que comporte le projet vont à l'encontre du bon aménagement des lieux ;**

**Considérant par conséquent que le projet traduit une surdensification de l'immeuble initialement érigé en tant que maison unifamiliale ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit – implantation (surface des logements – II, 2 et hauteur des constructions – IV, 2) liées au projet sont excessives et de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant également qu'il est prévu de couvrir la toiture des annexes de roofing ou de terrasses et non de l'aménager en "terrasse avec lestage en terre de 60 cm et engazonnée", contrairement au prescrit du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (IV – 3 Toiture – aménagement engazonné des toitures plates) ;**

**Vu l'absence d'avis du SIAMU ;**

**Considérant de surcroît les nombreuses discordances et imprécisions entre les plans et formulaires ;**

**Avis défavorable.**

## DEUXIEME OBJET

**Dossier 14915 – Demande de Monsieur et Madame WERNER-MUNOZ pour construire une extension et agrandir une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise rue Guillaume Dekelver 18**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** Construire une extension et agrandir une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Du 22/03/2010 au 08/04/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de la construction (Titre 1, art.4) et de toiture - hauteur (Titre 1, art.6)

**AUDITION :** Monsieur et Madame WERNER-MUNOZ, les demandeurs, et Monsieur GIELEN, l'architecte

Monsieur GIELEN présente le projet : il s'agit d'une maison à deux façades, possédant une extension vétuste à l'arrière. La cuisine se compose d'un bric à brac de petits espaces, et le projet vise à aligner la construction sur le voisin de droite, de manière à gagner un mètre en profondeur. L'annexe existante sera démolie. Une terrasse est prévue entre l'extension et la mitoyenneté de gauche.

La façade arrière sera homogénéisée au moyen d'un crépi. Les châssis de la façade avant seront remplacés par du PVC structuré gris clair et les portes d'entrée et de garage seront repeintes dans la même teinte.

Monsieur BRIARD (A.A.T.L.) fait remarquer que l'escalier de jardin pose un problème par rapport aux vues droites, et qu'il convient de veiller à respecter les dispositions du code civil en cette matière.

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire une extension et agrandir une terrasse à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 22/03/2010 au 08/04/2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension et la terrasse sollicitées dépassent la profondeur de la construction**

**voisine la moins profonde (n° 16) de plus de 3 m, à savoir 4,74 m plus l'escalier d'accès au jardin ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que l'extension devant abriter la cuisine s'aligne à la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;**

**Considérant dès lors qu'elle ne nécessite aucune modification de mitoyen ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture liées à l'extension sont minimales et acceptables ;**

**Considérant toutefois que la demande prévoit une terrasse entre l'extension et la mitoyenneté de gauche (n° 16) ;**

**Considérant néanmoins que la rehausse du mitoyen est proposée en briques de verre translucides de sorte à limiter au strict minimum les pertes de luminosités de la propriété voisine ;**

**Considérant toutefois que ce mitoyen n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses imposant un mur en maçonnerie pleine de 28 cm d'épaisseur ;**

**Considérant également que l'escalier d'accès au jardin, implanté en retrait de 80 cm par rapport à la limite mitoyenne de gauche, engendre des vues droites non conformes aux dispositions du code civil vers cette propriété ;**

**Considérant la présence de plusieurs balcons et terrasses en façade arrière des constructions avoisinantes ;**

**Considérant dès lors que cet aménagement n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations au règlement régional d'urbanisme y liées seraient acceptables moyennant certaines adaptations ;**

**Considérant par ailleurs qu'il est prévu de remplacer les châssis de la façade avant par des châssis en PVC structuré gris clair sans grilles de ventilation ni rejet d'eau visibles ;**

**Considérant que ces derniers modifient les divisions existantes, le matériau et la teinte existants ;**

**Considérant néanmoins que la demande crée une homogénéité au niveau des châssis de la façade à rue ;**

**Considérant que le demandeur déclare en séance qu'il va repeindre dans la même teinte que les nouveaux châssis les portes d'entrée et de garage ; ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- ne pas réaliser la rehausse de mitoyen en brique de verre et préférer le placement d'un écran translucide ;**
- prévoir un escalier d'accès au jardin permettant de respecter les dispositions du code civil en matière de vues droites (retrait de minimum 1,90 m par rapport aux limites mitoyennes),**

**Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis (mentionner également la nouvelle teinte des portes d'entrée et de garage en façade avant).**

## TROISIEME OBJET

**Dossier 14946 – Demande de Monsieur et Madame MOSBEUX-PRAILE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux, rue de la Piété 8**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :** Transformer et agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux

**ENQUETE :** Du 24/03/2010 au 08/04/2010. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de la construction (Titre 1, art. 4) et de toiture - hauteur (Titre 1, art.6)
- Application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public) – pour avis
- Application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) – pour avis

**AUDITION :** Monsieur et Madame MOSBEUX-PRAILE, les demandeurs, Monsieur PRAILE, ingénieur

Monsieur MOSBEUX présente son projet. Le rez-de-chaussée comporte trois pièces en enfilade. L'objectif est de créer une extension arrière sur deux niveaux, avec une baie vitrée.. Cette extension s'alignera sur la maison mitoyenne de gauche qui possède déjà une extension. Le revêtement de façade sera en bois ajouré, et les châssis seront en aluminium de teinte grise. Les fenêtres seront ramenées à deux ouvrants en façade avant.

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux;**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/03/2010 au 08/04/2010 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que le dossier a également été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen le moins profond (côté droit) ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant également que l'annexe s'adosse à une construction mitoyenne côté gauche et que la dérogation est limitée à environ 1 m de profondeur sur les deux niveaux ;**

**Considérant que la profondeur totale de bâtisse demeurera raisonnable (12,5 m) ;**

**Considérant dès lors que ces dérogations sont minimales et acceptables ;**

**Considérant toutefois qu'il est prévu d'implanter le nouveau mur mitoyen exclusivement sur la parcelle du demandeur ;**

**Considérant que l'allège de la baie du rez-de-chaussée en façade avant sera remontée et que les châssis existants en bois peint en blanc seront remplacés par de nouveaux châssis en aluminium de teinte grise ;**

**Considérant que le demandeur a déclaré en séance qu'il souhaitait prévoir des châssis à deux et non trois ouvrants en façade avant ;**

**Considérant également l'absence de précision quant au dessin de la porte d'entrée ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Réaliser l'extension de mitoyen conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses (maçonnerie de terre cuite pleine de 28 cm d'épaisseur) et implantée à cheval sur la mitoyenneté**
- **Revoir l'élévation à rue :**
  - **réduire d'environ 20 à 25 cm la hauteur de l'allège de la baie du rez-de-chaussée**
  - **réaliser la rehausse de l'allège avec des briques identiques (format et teinte) aux briques existantes**
  - **prévoir des châssis sans évacuation des eaux ni grille de ventilation apparente**
  - **mentionner la division proposée pour les châssis (double ouvrant)**
  - **détailler le dessin de la porte d'entrée**

**Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

## QUATRIEME OBJET

**Dossier 14951 – Demande de l’I.B.G.E. représentée par Messieurs HANNEQUAERT ET SCHAMP pour le placement de mobilier signalétique rue du Rouge-Cloître (potelets de jalonnement, RIS, plaquette d'identification, balise d'interprétation et lutrin d'interprétation) et démontage de balises directionnelles**

---

**ZONE :** Au PRAS (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :** Placement de mobilier signalétique (potelets de jalonnement, RIS, plaquette d'identification, balise d'interprétation et lutrin d'interprétation) et démontage de balises directionnelles

**MOTIF :** Application de l’art. 207 § 1, al. 4 du COBAT (actes et travaux en site classé) - pour avis

**AUDITION :** Monsieur RAMOS PEREIRA, représentant l’IBGE et Monsieur LAROSE, designer représentant l’architecte

Monsieur LAROSE, designer, explique que le projet de l’IBGE vise à homogénéiser la signalisation du Rouge-Cloître. A cet effet, une charte graphique spécifique a été établie pour le site. Sur base de celle-ci, une charte signalétique a été développée à l’intention des visiteurs du Rouge-Cloître pour lequel un logo spécifique doit être créé.

Des éléments « Relais-Infos-Services » regrouperont l’ensemble des informations, afin d’éviter l’affichage sauvage.

Les affiches d’information extra muros seront de couleur beige, et reprendront des codes couleurs spécifiques selon qu’il s’agisse du patrimoine, de la nature ou de l’organisation d’activités.

Intra muros, il s’agira de bornes.

Monsieur LEFÈBRE, Président, relève que le site est animé et exploité à la fois par l’IBGE, la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune d’Auderghem, mais que d’après les panneaux, on a l’impression que ce qui se passe sur le site n’est que le fait de l’IBGE.. Il faudrait que les logos communal et régional apparaissent.

De plus, la signalisation apposée sur les bâtiments devrait être plus légère.

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zones de parc, d’habitation à prédominance résidentielle, d’habitation, de sport et de loisirs en plein air, verte de haute valeur biologique, forestière, en espace structurant et en zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, et en réseau viaire du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant que la demande est située dans le site classé du Rouge-cloître ;**

**Considérant que la demande vise à placer une signalétique spécifique au site du Rouge-Cloître, de manière à rationaliser la signalétique anarchique présente sur le site ; que les**



**lieux choisis ont fait l'objet d'une simulation, ce en présence d'un représentant de la CRMS ;**

**Considérant que le projet vise également, à réduire le nombre de structures déjà en place, à améliorer la cohérence, et à guider le visiteur dans ce site régional majeur ;**

**Considérant que la Direction des Monuments et Sites demande à juste titre que le sigle international pour les biens protégés figure de manière discrète sur certaines structures d'information ;**

**Considérant que le site est animé et exploité conjointement par l'IBGE, la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune d'Auderghem ;**

**Avis favorable sous réserve :**

- **d'éventuelles remarques de la CRMS ;**
- **de mentionner sur la signalisation conjointement les logos IBGE, Région de Bruxelles-Capitale et Commune d'Auderghem ;**
- **de prévoir un revêtement de sol adéquat au pied des panneaux d'information afin d'éviter des dégradations dues au piétinement des visiteurs-lecteurs**
- **d'améliorer l'esthétique du dispositif prévu sur les portes et bâtiments ou de placer cette signalisation sur un poteau placé au sol.**

## CINQUIEME OBJET

**Dossier 14928 – Demande de Madame MENIER pour isoler les façades latérale et arrière d'une maison unifamiliale sise rue du Villageois 75**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zone d'habitation en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :** Isoler les façades latérale et arrière d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Néant – uniquement pour avis

**MOTIFS :**

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis l'espace public)
- Application de l'art. 207 §1.al. 4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Madame MENIER, la demanderesse

Madame MENIER présente son projet. Dans la rue du Villageois, sa maison est située à la fin de l'alignement des habitations. Madame MENIER a décidé de d'améliorer le confort thermique de celle-ci en faisant isoler les façades latérale et arrière qui seront ensuite recouvertes d'un enduit de teinte ocre. La façade avant, quant à elle, reste inchangée.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, relève, en ce cas, la possibilité de ponts thermiques

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit d'isoler les façades latérale et arrière d'une maison unifamiliale;**

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort thermique du logement ;**

**Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme**

**Considérant que l'épaisseur de l'isolant s'élève à 10 cm et qu'un enduit de teinte ocre recouvre l'isolant;**

**Considérant que le front de bâtisse reste inchangé ;**

**Considérant que la maison constitue l'extrémité d'un alignement de maisons ;**

**Considérant que l'aspect esthétique du pignon visible depuis l'espace public et actuellement constitué de briques partiellement peintes sera amélioré ;**

**Considérant que la nouvelle teinte de la façade arrière, visible depuis la rue de la pente, s'accorde à celle de la construction voisine de gauche (n° 77) ;**

**Considérant qu'il y a lieu de matérialiser la limite avec la maison voisine ainsi que le raccord d'angle avec la façade avant de manière particulièrement esthétique et discrète eu égard à la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;**

**Considérant que le projet ne porte pas préjudice à l'homogénéité des constructions existantes dans ce tronçon de la rue du Villageois ;**

**Considérant également que la demande prévoit une toiture végétale sur l'annexe existante ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **fournir un échantillon de l'enduit pour approbation du Collège échevinal avant mise en œuvre,**
- **fournir le détail des raccords avec la façade arrière voisine et avant du bien à la Commune avant la poursuite de l'instruction du dossier,**
- **accorder la couleur de l'enduit à approuver à celle de la façade avant.**

**Les plans seront modifiés préalablement à la délivrance du permis.**

## ZESDE VOORWERP

**Dossier PUB/2 – Aanvraag van MEGA MEDIA B.V.B.A., vertegenwoordigd door Mevrouw N'DIAYE voor het plaatsen van een publiciteitspaneel van 81,2m<sup>2</sup> van algemeen nut op het einde van de autosnelweg E411**

---

**GEBIED :** In het GBP : structurerende ruimte

**BESCHRIJVING :** Het plaatsen van een publiciteitspaneel van 81,2m<sup>2</sup> van algemeen nut

**ONDERZOEK :** Niet van toepassing – enkel voor advies

**MOTIEVEN :** - Afwijking van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening inzake publiciteit - Reclame-inrichtingen waarvan het openbaar nut de hoofdfunctie niet is (titel VI, afdeling 5, art. 31, 1 & 2)

**AUDITIE :** Mevrouw N'DIAYE voor MEGA MEDIA B.V.B.A., de aanvrager

Mevrouw N'DIAYE, de aanvrager, stelt zijn plan voor in het Frans.

Madame N'DIAYE explique que le panneau publicitaire dont il est question était exploité par un concurrent. L'autorisation d'exploitation date de 2003 et n'a pas été renouvelée.

La demande de MEGA MEDIA vise à régulariser la situation.

La société a pour but de transmettre des messages d'ordre général sur ce panneau.

Monsieur LEFÈBVRE, Président, relève que les messages doivent être bilingues, et que l'accord de la commune doit être demandé avant tout affichage.

**Na een gedachtewisseling, brengt de commissie van overleg, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit:**

**Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van Brussel Mobiliteit en dat de Gemeente dat advies nog niet ontvangen heeft.**

**Advies uitgesteld.**

## SEPTIEME OBJET

**Dossier 14898 – Demande de Monsieur WANLIN et Madame VERWILGHEN pour transformer une maison unifamiliale sise avenue du Grand Forestier 25**

---

**ZONE :** Au PRAS : Zones d'habitation à prédominance résidentielle en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :** transformer une maison unifamiliale

**ENQUETE :** Néant – uniquement pour avis

**MOTIFS :** application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Madame VERWILGHEN, la demanderesse et Monsieur PETRUS, l'architecte

Monsieur PETRUS, l'architecte, présente le projet dans son ensemble. La maison étant relativement petite, l'objectif des travaux est d'augmenter le confort par un réagencement de l'espace, en supprimant l'escalier d'accès extérieur et en remplaçant la porte d'entrée au rez-de-chaussée, près de la porte du garage. Le lanterneau en façade avant sera remplacé par une fenêtre de toit.

L'ancienne porte d'entrée sera remplacée par un châssis vitré protégé par un garde-corps en verre sécurisé.

Les membres de la commission s'accordent à dire que le garde-corps en verre de type « sécurité » ne serait pas d'un meilleur effet et demandent à l'architecte d'en revoir le dessin.

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale mitoyenne ;**

**Considérant qu'il s'agit plus précisément de supprimer l'escalier extérieur d'accès à la maison au niveau du 1<sup>er</sup> étage, de remplacer les châssis et portes en façade avant, de placer un garde-corps en verre devant le châssis à placer dans la baie de l'ancienne porte d'entrée, de réaménager la zone de recul et de réaliser des travaux de transformation intérieurs ;**

**Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que les travaux portant à la structure du bâtiment et les réaménagements intérieurs sollicités permettent de réorganiser entièrement les espaces de vie du logement unifamilial à trois chambres ;**

**Considérant que les travaux de remplétement du garage porteront la hauteur sous plafond à 2,20 mètres, rendant celui-ci plus praticable ;**

**Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que le volume existant de la maison est conservé ;**

**Considérant que, suite à la démolition de l'allège d'une baie en façade arrière, l'escalier arrière sera fermé par une trappe amovible, sécurisant ainsi la cour ;**

**Considérant que la lucarne non autorisée en façade avant sera remplacée par une fenêtre de toit ;**

**Considérant que la zone de recul sera réaménagée conformément aux règlements urbanistiques en vigueur ;**

**Considérant que les modifications en façade avant s'accordent relativement bien aux caractéristiques architecturales du bâti existant ;**

**Considérant toutefois que les nouvelles menuiseries seraient réalisées en PVC ;**

**Considérant également qu'il y a lieu d'harmoniser le dessin des deux châssis du 1<sup>er</sup> étage (l'un étant muni de croisillons et l'autre pas) ;**

**Considérant par ailleurs que le garde-corps vitré s'intègre peu à l'esthétique de la façade ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **Prévoir les châssis en bois ou en PVC texturé, sans évacuation des eaux ni grilles de ventilation visible et une porte d'entrée en bois**
- **Harmoniser le dessin des deux châssis du 1<sup>er</sup> étage (soit supprimer les croisillons à droite, soit prévoir des croisillons à gauche)**
- **Revoir le dessin du garde-corps et le prévoir en ferronnerie**

**Des plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

## HUITIEME OBJET

Dossier 14886 – Demande de Madame PIRRERA Gaetana, CAPRICIMMO S.P.R.L. pour régulariser, suite à PV d'infraction, l'aménagement d'une crèche avec la construction d'annexes à l'avant et à l'arrière du rez-de-chaussée d'une ancienne maison unifamiliale sise Avenue Jean François Leemans 41 (report d'avis – voir commission de concertation des 28/01/2010, 25/02/2010 et 25/03/2010).

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** Régulariser, suite à PV d'infraction, l'aménagement d'une crèche avec la construction d'annexes à l'avant et à l'arrière du rez-de-chaussée d'une ancienne maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 31/12/2009 au 14/01/2010. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement les allées et venues générées par la crèche, et ce par l'arrière du bien en suivant un sentier situé le long de la propriété voisine. Un déplacement de l'accès vers l'avant du bâtiment serait donc souhaité. De plus, l'occupation à 100% de la maison par une activité commerciale pourrait défavoriser le côté résidentiel du quartier. Enfin, étant donné que les voisins n'ont pas eu l'autorisation d'agrandir leur garage il y a 5 ans, ils espèrent une décision en concordance pour les annexes sollicitées aujourd'hui.
- MOTIFS :**
- Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6) et d'implantation (art. 7)
  - Modification totale de la destination d'un logement (PRAS 0.12)
- AUDITION :** Néant – Report d'avis

En séance du 28 janvier 2010, la commission de concertation a émis l'avis suivant :

« Considérant qu'aucune information n'est fournie quant à l'isolation de l'enveloppe de l'ancien garage actuellement occupé par une chambre et un coin à langer ;

Considérant l'absence d'avis du SIAMU prenant en compte les arrêtés les plus récents fixant les normes en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion pour cette crèche ;

Avis reporté dans l'attente de la fourniture :

- d'une note relative à l'isolation (présente et à venir) de ces pièces,
- d'un avis SIAMU avec plans cachetés prenant en compte les arrêtés les plus récents et au besoin après visite des lieux. »

Les éléments demandés n'ayant pas été fournis, la commission de concertation a à nouveau décidé de reporter son avis en ses séances des 25 février et mars 2010.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à P.V. d'infraction, l'aménagement d'une crèche avec la construction d'annexes à l'avant et à l'arrière du rez-de-chaussée d'une ancienne maison unifamiliale ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 31 décembre 2009 au 14 janvier 2010 et qu'une lettre de réclamation a été introduite ;

Considérant que cette réclamation concerne principalement la demande de déplacement de l'accès à l'avant du bâtiment, de maintien d'un logement dans le bien et d'uniformité quant aux décisions relatives aux extensions autorisées ;

Considérant néanmoins qu'aucun précédent de refus d'extension n'a été délivré pour le bien voisin, vu qu'aucune demande de permis d'urbanisme visant l'extension du garage n'a été introduite pour le n° 43 ;

Considérant de plus que la crèche et sa destination sollicitée est de l'équipement et non du commerce ;

Considérant par conséquent que l'installation d'un commerce ne peut être obtenue que moyennant demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme ;

Considérant que la prescription générale 0.12, 4° du plan régional d'affectation du sol permet la suppression totale d'un logement en vue d'y aménager un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que la demande vise également la transformation du garage situé en fond de parcelle en chambre pour les enfants de la crèche ;

Considérant par conséquent que le projet supprime une circulation automobile en intérieur d'îlot datant de 1968 ;

Considérant également qu'un équipement social est compatible avec le logement ;

Considérant de plus que le groupe de maison dont fait partie le bien faisant l'objet de la demande abrite également un commerce (pharmacie) ;

Considérant en outre que le bien est situé le long d'un élargissement de la voirie avec plusieurs emplacements de stationnement et initialement bordé de rez-de-chaussée commerciaux ;

Considérant dès lors que la suppression totale du logement au profit de la crèche n'est pas de nature à nuire à la fonction principale de la zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant toutefois qu'il y aurait lieu d'assurer une isolation acoustique du mur mitoyen en vue d'assurer la quiétude des voisins immédiats ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension sollicitée à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse des profils mitoyens voisins ;

Considérant néanmoins que la profondeur de la véranda sollicitée se limite à moins de 2,50 m et que deux des trois autres constructions faisant partie du groupe de quatre maisons disposent déjà d'extensions à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que cette annexe abritant l'accueil de la crèche s'intègre aux caractéristiques urbanistiques des constructions avoisinantes et n'est pas de nature à porter préjudices aux qualités résidentielles du voisinage ;



Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est minime et acceptable ;

Considérant de plus que la disposition sollicitée de la crèche, avec l'accueil à l'arrière du bâtiment, participe à la sécurisation des 35 enfants inscrits dans cet équipement social (occupation maximale autorisée selon l'attestation fournie par "Kind & Gezin") ;

Considérant de plus que le sentier desservant ledit accès est communal et qu'il n'est que peu emprunté par les voitures (présence de quatre garages derrière la parcelle faisant l'objet de la demande) ;

Considérant par conséquent que la disposition interne de l'équipement n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la demanderesse a fourni des informations relatives à la composition des façades de l'ancien garage ;

Considérant toutefois qu'il en ressort qu'aucune isolation n'a été prévue pour l'enveloppe de l'ancien garage actuellement occupé par une chambre et un coin à langer, ce qui ne respecte pas l'ancienne norme NBN B62-002 qui était d'application lors de l'exécution des travaux de transformation (avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008) ;

Considérant également que le SIAMU, dans son avis du 17 janvier 2010, impose une seconde sortie au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble "*permettant aux enfants et au personnel d'atteindre aisément le jardin du rez-de-chaussée, en cas de nécessité*" en vue de pouvoir accueillir 26 à 50 enfants (moyenne structure) ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une telle sortie approuvée par le SIAMU ;

**Avis favorable à condition de :**

- soit prévoir une seconde sortie au 2<sup>ème</sup> étage de l'immeuble approuvée par le SIAMU (échelle de type *Jomy*, par exemple), soit limiter la capacité de l'établissement à 25 enfants maximum, conformément à l'avis du SIAMU du 27/01/2010,
- fournir une attestation de visite du SIAMU stipulant que la crèche est conforme aux remarques de son avis du 17 janvier 2010 et notamment aux prescriptions de l'arrêté du Gouvernement flamand du 19 septembre 2008,
- isoler davantage les façades (par l'intérieur) de l'ancien garage en vue d'améliorer l'isolation thermique de ce volume,
- placer une isolation acoustique efficace sur le mur mitoyen,
- supprimer les buses en façade avant (salle de jeux du rez-de-chaussée).

**Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE