

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

18-01-2005

---

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président  
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU  
Mr H. CONVENT, membre IBGE  
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB  
Mme I. LEROY, membre AATL-DMS  
Mme J. BAYOT, Secrétaire  
Mme R. SNAPS , Secrétaire-adjointe  
Mme R. ROGIERS, Secrétaire-adjointe  
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## PREMIER OBJET

Dossier 13.819 – Demande de Monsieur et Madame VASILEIADIS-NIKA pour régulariser une véranda et construire une terrasse à l'arrière du premier étage de la maison unifamiliale sise avenue des Meuniers, 142.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : régulariser une véranda et construire une terrasse à l'arrière du premier étage de la maison unifamiliale

ENQUETE : du 10 au 24 décembre 2004. Pas de réclamation.

MOTIFS :  
- actes et travaux en intérieur d'îlot  
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présents : Mr. et Mme Vasileiadis-Nika et l'auteur de projet.

**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 d'agrandir une maison unifamiliale mitoyenne par la construction d'une extension arrière (véranda) et d'une terrasse au premier étage ;**  
**Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du code civil en matière de vues ;**  
**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**  
**Considérant que le projet prévoit le maintien de la haie mitoyenne existante ;**  
**Considérant l'absence de réclamation introduite en cours d'enquête publique ;**  
**Considérant que la profondeur totale de la maison est limitée à 10 m ;**  
**Considérant dès lors que la dérogation en matière de profondeur est acceptable ;**  
**Considérant toutefois que la zone de recul est entièrement minéralisée contrairement aux prescriptions du RRU ;**

**Avis favorable à condition de prévoir une surface perméable plantée d'au moins 1/6<sup>ème</sup> de la superficie de la zone de recul actuellement entièrement minéralisée.**

## DEUXIEME OBJET

Dossier 13.810 – Demande de Monsieur P. MAIGRET pour transformer et agrandir l'immeuble sis avenue Pierre Géruzet, 21.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTIF : transformer et agrandir l'immeuble

ENQUETE : du 10 au 24 décembre 2004. Pas de réclamation.

MOTIFS :  
- actes et travaux en intérieur d'îlot  
- dérogation au permis de lotir en matière de profondeur

Présents : Le demandeur et l'auteur de projet.

**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 03 mai 2001 et dans les limites du permis de lotir Funck délivré le 31 octobre 1962 ;**  
**Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par l'agrandissement d'une terrasse et la fermeture d'une partie du volume situé sous cette terrasse ;**  
**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**  
**Considérant que le nouveau volume est partiellement enterré et n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**  
**Considérant l'absence de réclamation introduite en cours d'enquête publique ;**  
**Considérant dès lors que la dérogation au permis de lotir en matière de profondeur est acceptable ;**

**Avis favorable.**

### TROISIEME OBJET

Dossier 13.820 – Demande de BRU CONSTRUCT pour construire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial, boulevard du Souverain, 147a.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité – ZICHEE – espace structurant

**DESCRIPTIF :** construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial

**ENQUETE :** du 10 au 24 décembre 2004. Une lettre est parvenue émanant du propriétaire voisin (Le Cactus) mettant en garde les acquéreurs du terrain et propriétaires de la construction projetée vu que celle-ci se trouve à côté d'une discothèque et que cela engendre des nuisances de deux à trois nuits par semaine

**MOTIFS :**

- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de hauteur de la façade avant
- plus de 200m<sup>2</sup> de commerce en zone de forte mixité

**Présents :** Mr Ocak de Bru Construct, Mr. Pabis, auteur de projet  
Mr. Doolaege et De Sutter du « Cactus »

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

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à 8 appartements avec rez-de-chaussée commercial (environ 330 m<sup>2</sup>) et 9 emplacements de parking en sous-sol ;**

**Considérant l'apport de nouveaux logements;**

**Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet ayant fait l'objet d'un avis défavorable sur la demande telle que présentée lors de la commission de concertation en date du 09 juillet 2004 ;**

**Considérant que le projet referme le front bâti et respecte l'alignement ;**

**Considérant que la superficie commerciale du rez-de-chaussée n'est pas de nature à porter atteinte à la mixité de la zone ;**

**Considérant que les rehausses de murs mitoyens en intérieur d'îlot ont fortement été diminuées par rapport au premier projet ;**

**Considérant que le projet respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme en terme de profondeur ;**

**Considérant que le gabarit de l'immeuble a été réduit ;**

**Considérant dès lors que les dérogations en termes de hauteur de façade avant et de superficie commerciale sont acceptables ;**

**Considérant l'existence d'une discothèque voisine à droite nécessitant des mesures acoustiques appropriées;**

**Considérant la valeur patrimoniale du bâtiment voisin de droite ;**

**Considérant l'absence de précision pour les matériaux de façade ;**

**Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les terrasses en réduisant leur superficie, en augmentant la verdurisation et en évitant les écrans brise-vues ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- adapter et préciser les matériaux des façades et prévoir un bardage en bois pour l'étage en recul ;
- prévoir une cave pour le 8ème appartement (8 caves pour 8 appartements) et un local pour le rangement du matériel d'entretien ;
- empêcher l'accès aux extrémités de la terrasse avant de l'étage en recul par le placement de bacs plantés afin de respecter le code civil (vues droites)
- augmenter la superficie de plantation (1/3 de la profondeur au moins) sur la toiture-terrasse couvrant le rez commercial
- supprimer la terrasse périphérique de l'espace commercial du rez à l'exception d'un palier d'accès à l'escalier menant au jardin
- prévoir une isolation acoustique efficace vis-à-vis du voisin de droite (discothèque) pour préserver l'habitabilité des logements de l'immeuble ;
- maintenir la grille en ferronnerie séparant la propriété avec celle du voisin de droite ;
- mettre tous les plans et toutes les vues en concordance.

**Les enseignes devront faire l'objet d'un permis séparé.**

**Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège avant délivrance du permis.**

### QUATRIEME OBJET

Dossier 13.824 – Demande de l'Administration Communale d'Auderghem – Service de l'Enseignement – pour rénover et agrandir le centre scolaire du Blankedelle, avenue Jean Van Horenbeeck, 33-35.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public  
Au PPAS n° 40 : destination publique

**DESCRIPTIF :** rénover et agrandir le centre scolaire du Blankedelle

**ENQUETE :** du 10 au 24 décembre 2004. Deux lettres sont parvenues. Elles concernent principalement :

- il serait souhaitable de placer les entrées des sanitaires directement vers la cour et non dans ce genre de petit tunnel
- il faudrait ajouter des WC pour le personnel dans le bâtiment de l'école maternelle
- ....

**MOTIFS :**

- modification du plan particulier d'affectation du sol n° 40 pour cause d'utilité publique (article 188, al. 4 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire
- demande soumise à rapport d'incidences

Présents : Mr. G. Willem, échevin de l'Enseignement, Mr. B. Ramdonck, responsable du service, Mr. Badoin, architecte.

-

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 4 voix (AATL, SDRB, DMS, IBGE) contre 1 abstention (Commune, en tant que demandeur), l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de destination publique du plan particulier d'affectation du sol n° 40 (28/12/1967) ;

Considérant que les bâtiments, quoique conformes à l'affectation prévue au PRAS et au PPAS, ne sont pas implantés conformément au PPAS ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n° 40 est en cours d'abrogation (décision définitive prise par le conseil communal et soumise à l'approbation du gouvernement) ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer un établissement scolaire (crèche, école maternelle et primaire) ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis de l'ANLH daté du 8 novembre 2004 ;

Considérant que le bâtiment principal A est rénové dans l'esprit d'une restauration ;

Considérant que le projet rationalise et améliore les conditions de confort de ces équipements publics ;

Considérant que pour les immeubles nouveaux, les gabarits projetés sont limités à un rez-de-chaussée et à un rez-de-chaussée + 1 étage et qu'ils ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamations relatives à l'implantation et au gabarit et des nouveaux volumes ;

Considérant que les lettres introduites durant l'enquête publique concernent uniquement des demandes d'améliorations et d'adaptations à apporter au projet en matière d'accessibilité, de distribution des locaux, de phasage des travaux, ...

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Répondre à l'avis de l'ANLH
- Préciser la teinte des matériaux de façade (palette de teintes à soumettre à la Région)
- Prévoir une finition esthétique aux toitures plates des bâtiments bas (lestage en gravier, toiture verte, ...)

-

-

#### CINQUIÈME OBJET

Dossier 13.858 – Demande de Monsieur et Madame de PATOUL pour transformer deux maisons en une seule + aménager la lucarne en toiture, rue de la Pente, 16-18.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle - ZICHEE

DESCRIPTIF : transformer deux maisons en une seule + aménager la lucarne en toiture

ENQUETE : Néant.

MOTIFS :  
- actes et travaux en ZICHEE  
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier

Présent : néant

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 au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer deux maisons unifamiliales en une seule et d'aménager une lucarne en façade avant ;

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

Considérant que la lucarne proposée s'intègre bien à l'architecture du bâtiment existant ;

Avis favorable.

#### SIXIÈME OBJET

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door de BVBA ELLIPS voor het plaatsen van 4 uithangborden Waversesteenweg, 1139.

GEBIED : in het GewBP : gemengd gebied met lint voor handelskern en structurerende ruimte

BESCHRIJVING : plaatsing van 4 uithangborden

ONDERZOEK : geen.

MOTIEVEN : - afwijking van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake reclame en uithangborden

Aanwezig : de heer Moktari.

Considérant que la demande se situe en zone mixte avec liseré de noyau commercial le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol et en zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n° 6 (A.R. du 8/2/1985) ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser le placement de 4 enseignes (1 parallèle et 3 perpendiculaires à la façade) ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol n'interdit pas les enseignes ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant que la demande déroge aux dispositions du R.R.U. en ce que :

- l'enseigne parallèle à la façade ne se situe pas à plus de 50cm des mitoyens ;
- l'enseigne perpendiculaire la plus haute dépasse le niveau de la corniche et que la saillie de 1,85 m dépasse le maximum autorisé de 1,20 m
- les deux enseignes perpendiculaires au 1<sup>er</sup> étage dépassent le maximum autorisé de 1,20 m ;

Considérant la nécessité pour ce commerce de se signaler ;

Considérant que le 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble est affecté au logement

Considérant que la multiplication inutile d'enseignes identiques nuit à l'esthétique du paysage urbain et de ce fait, contrevient à la prescription 24 du P.R.A.S. relative à l'embellissement du paysage urbain ;

Considérant en outre la mise en œuvre d'un projet immobilier de qualité juste en face de ce bien ;

Avis favorable à condition de supprimer les 3 enseignes perpendiculaires actuelles .

La commission considère qu'une enseigne perpendiculaire conforme au R.R.U. pourrait être autorisée.

-  
-

Vertaalde versie :

Overwegende dat de aanvraag zich bevindt in een gemengd gebied met lint voor handelskern langsheen een structurerende ruimte van het Gewestelijk bestemmingsplan en in een woon-, handels-, en nijverheidsgebied in het bijzonder bestemmingsplan nr 6 (K.B. van 8/2/1985) ;

Overwegende dat het hier de regularisatie betreft van 4 uithangborden (1 parallel en 3 loodrecht geplaatst op de gevel) ;

Overwegende dat het bijzonder bestemmingsplan de uithangborden niet verbiedt ;

Overwegende dat het hier een algemeen gebied van de G.S.V. betreft;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de G.S.V. inzake :

- het uithangbord parallel met de gevel niet meer dan 50cm verwijderd is van de mandelige grens ;
- het hoogste loodrechte uithangbord boven de kornis uitsteekt en dat de oversteek van 1,85 m het maximum van 1,20 m overschrijdt;
- de twee uithangborden die loodrecht staan ten opzichte van de eerste verdieping de maximum van 1,20 m overschrijden;

Overwegende de noodzaak voor deze handelszaak om zich kenbaar te maken;

Overwegende dat de 1ste verdieping van het gebouw een woonbestemming heeft ;

Overwegende dat de overdaad aan identieke uithangborden het stedelijk landschap schaadt en hierdoor indruist tegen het voorschrift 24 van het Gew.B.P. inzake stadverfraaiing ;

Overwegende eveneens de verwezenlijking van een kwaliteitsontwerp rechtover het goed ;

Gunstig advies onder voorbehoud van de bestaande 3 loodrechte uithangborden weg te nemen.

Deoverlegcommissie is van oordeel dat een uithangbord dat beantwoordt aan de voorschriften van de G.S.V. kan toegelaten worden.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,  
J. BAYOT

Le Président,  
A. LEFEBVRE