

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

02.04.2004

PREMIER OBJET

POUR AVIS - Demande de la SA AGF BELGIUM INSURANCE pour placer deux panneaux immobiliers sur l'immeuble sis au boulevard du Souverain, 360.

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation en ZICHEE le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de placer deux panneaux immobiliers sur un immeuble de bureaux ;

Vu que les dispositions du R.R.U. précisent que les panneaux immobiliers ne peuvent avoir qu'une surface cumulée de 16m² et recouvrir maximum 1/20^{ème} de la surface de la façade ;

Considérant qu'il s'agit de panneaux étudiés avec un certain soin et qui ont un caractère temporaire ;

Avis favorable.

DEUXIEME OBJET

POUR AVIS – Dossier 13.714 - Demande de l'IBGE – PATRIMOINE – pour démonter un abri pour chevaux, fondations comprises et remonter le même abri à un nouvel emplacement au Rouge-Cloître.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant (l'IBGE s'abstenant en tant que demandeur) :

Avis favorable sous réserve de l'avis conforme de la C.R.M.S.

TROISIEME OBJET

Dossier 13.676 – Demande de Madame FACHE pour apporter diverses transformations à l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1871.

Après un échange de vues, la commission de concertation (AATL-DU, SDRB et IBGE) émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et dans un espace structurant 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 par le placement d'une serre, la suppression de la croupe de la toiture en façade avant et la réalisation de baies en façade latérale vers le jardin ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant la réclamation introduite durant l'enquête publique ;

Considérant le faible impact des travaux sur le voisinage ;

Avis favorable.

La commune d'Auderghem vérifiera la situation sur place avant d'émettre son avis.

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.689 – Demande de Monsieur et Madame VINCK-GESKENS pour la transformation et l'extension arrière sur deux niveaux de l'immeuble sis avenue D. Boon 30.

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 transformer et d'agrandir un immeuble à deux logements par la construction d'une extension arrière sur deux niveaux ;

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

Considérant que le logement supérieur, situé originellement au 2e étage, est actuellement aménagé dans la partie avant de la toiture ;

Considérant que ce logement, d'environ 21 m², ne dispose pas des conditions d'habitabilité minimales et que son accès se fait via la cage d'escalier privative du logement inférieur ;

Considérant que l'extension au rez-de-jardin est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant que l'extension du 2e étage engendre des rehausses de mitoyens aux biens voisins, celui de gauche étant situé au nord du projet ;

Considérant néanmoins que la propriété voisine de gauche appartient à la famille du demandeur , ce qui explique l'absence de réclamation ;

Considérant que la profondeur totale de l'immeuble n'excède pas 12m et que de telles profondeurs de bâtisses ont été autorisées à proximité ;

Avis favorable à condition de supprimer le logement situé en toiture.

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.696 – Demande de Monsieur et Madame MARTIN-LEE WEROTTE pour rehausser et transformer l'immeuble et régulariser une véranda à l'arrière, avenue Paul Vanden Thoren, 18.

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

Considérant que le bien se situe dans la 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 :

- transformer et agrandir une maison trois façades jumelée par le rehaussement des façades et de la toiture et le déplacement de la façade avant vers la rue ;
- régulariser une véranda au rez-de-jardin ;
- réaménager les abords ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de la maison ;

Considérant que la véranda s'adosse à une annexe existante côté droit et ne présente qu'une faible dérogation au RRU en matière de profondeur (environ 90 cm) ;

Considérant également l'existence d'une haute haie mitoyenne à cet endroit ;

Considérant dès lors que la dérogation au RRU en matière de profondeur est acceptable ;

Considérant cependant que le mitoyen de la véranda (côté droit) n'est pas conforme au règlement communal sur les bâtisses et au code civil ;

Considérant que les extensions en façade et en toiture entraînent d'importantes dérogations au RRU et une modification profonde de l'aspect architectural de la maison, rompant l'harmonie formée par l'ensemble des deux maisons jumelées ;

Considérant la réclamation introduite et exprimée en séance par le propriétaire de la maison voisine jumelée ;

Avis favorable sur le réaménagement des abords et sur la régularisation de la véranda à condition de réaliser, au niveau de la véranda, un mitoyen en maçonnerie de 30 cm d'épaisseur ainsi qu'un dispositif empêchant les vues obliques sur le bien voisin de droite.

Avis défavorable sur les autres transformations et extensions tel que présenté ;

Un avis favorable pourrait être émis pour la réalisation de lucarnes dans la toiture à l'arrière et une avancée en façade avant sans rehausse substantielle du volume de la toiture et sans dépassement de la profondeur des balcons.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.662 – Demande de Monsieur DELATTRE X. et enfants pour construire un immeuble à 3 appartements, avenue G.E. Lebon, 133 (nouveaux plans – voir commission de concertation du 13-02-2004).

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 l'avis défavorable préalablement émis pour la construction d'un immeuble à 3 appartements comportant 6 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant les plans modificatifs pour la construction un immeuble à 3 appartements comportant 3 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que la rehausse et prolongation de 2,00 m (2ème étage) et 1,00 m (3ème étage) du mur mitoyen droit se justifie par la présence d'une terrasse (2ème étage) et d'un balcon (3ème étage) chez le voisin en question ;

Considérant que la prolongation de 3,00 m (rez-de-chaussée) et 2,00 m (étages) du mur mitoyen gauche se justifie par la présence de terrasses d'1,60m aux étages du voisin en question ;

Considérant en conséquence que les rehausses et prolongation des murs mitoyens ne sont pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'aménagement rationnel du sous sol pour 3 emplacements de stationnement ;

Considérant que le volume en toiture est en dérogation au règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dérogation est acceptable en raison, d'une part de l'implantation en recul et du faible gabarit de ce volume qui sont tels qu'il ne présente aucun impact visuel depuis l'espace public, et d'autre part en raison de la présence en toiture de la majorité des immeubles du voisinage d'un cabanon d'accès similaire ;

Considérant que les espaces de circulation et les sanitaires ont été revus au profit des pièces de vie dont les surfaces nettes sont conformes au RRU en matière d'habitabilité ;

Considérant l'apport de nouveaux logements et la fermeture d'une dent creuse ;

Considérant que les plans modificatifs prennent en compte l'avis du SIAMU sur le projet, relatif principalement au sous-sol ;

Avis favorable.

SEPTIEME OBJET

Projet mixte – Permis d’urbanisme (Dossier 13.664) et permis d’environnement de classe 1B (Dossier 470) – Demande de la SA HANSEN pour démolir des bâtiments existants et construire 4 immeubles pour 137 appartements (A1-A2, B-C, G et H) comportant 2 parkings couverts pouvant recevoir 181 véhicules, à l’angle du boulevard du Souverain 382 et de l’avenue des Nénuphars, 50.

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 zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement et espace structurant du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de démolir des bâtiments existants et de construire 4 immeubles de 137 appartements (A1-A2, B-C, G et H) comportant 2 parkings couverts pouvant recevoir 181 véhicules ;

Considérant que la présente demande fait suite à une première demande de permis similaire, ayant fait l’objet d’un avis défavorable en commission de concertation du 27 mars 2003 et d’un refus de permis d’environnement ;

Considérant la demande de permis d’urbanisme et d’environnement introduite par le même demandeur et faisant l’objet d’une instruction parallèle pour les immeubles D et E-F ;

Considérant que l’îlot délimité par l’avenue des Nénuphars, le boulevard du Souverain, le Luxor Parc, la place Govaert et la promenade verte présente un site exceptionnel de plus de 5 ha auquel il convient d’assurer une urbanisation de qualité ;

Considérant que la commune a délivré un permis de lotir pour l’aménagement du site Madison, constituant une première étape, cohérente, de cette urbanisation ;

Considérant que le projet présenté a été conçu en tenant compte de cette première étape d'urbanisation, projet dans lequel on constate une cohérence en matière d'implantation et de gabarit pour la partie haute du site et une réflexion quant à l'aménagement de l'espace public situé au bout de la voirie communale du Madison ;

Considérant que les différents bâtiments implantés restructurent le site et se raccordent mieux au tissu existant (bâtiment A1 faisant office d'élément de transition et recul pour le bâtiment A2) ;

Considérant que les véhicules du SIAMU ont accès au parc résidentiel par une voie dont le tracé et la nature du revêtement est intégré au traitement des espaces verts ;

Considérant le nombre d'emplacements de stationnement pour les visiteurs (14 en S1 et 17 du côté « Madison ») ;

Considérant que l'étude de mobilité démontre que le nombre d'emplacements de parking est suffisant et conforme à la circulaire n°18 ;

Considérant toutefois le nombre important d'emplacements doubles ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout trafic de transit entre l'avenue des Nénuphars et la voirie du Madison ;

Considérant la connexion piétonne avec le site du Madison, permettant ainsi la liaison vers la promenade verte (S.N.C.B.) ;

Considérant que le nouveau projet répond aux principales remarques émises sur le dossier précédent ;

Considérant toutefois que l'accès au parking sous-terrain sous les bâtiments H et G présente une atteinte trop importante à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de réaliser un système séparatif de collecte des eaux pluviales et des eaux usées relié au boulevard du Souverain, comme imposé pour le lotissement Madison ;

Considérant que l'aménagement de la place en lien avec le lotissement Madison devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- fournir une coupe le long du mitoyen du n°26 de l'avenue des Nénuphars afin de visualiser l'impact de la rampe de parking ;
- éviter toute rampe de garage en intérieur d'îlot (enterrer le plus tôt possible la rampe de garage vers les bâtiments H et G dès la façade arrière du bâtiment A2 ou la couvrir d'une toiture verte) ;

- adapter le bâtiment A2 afin de le rendre accessible aux PMR conformément au RRU ;
- que chaque logement de 50 m² minimum dispose d'un emplacement de parking indépendant ;
- introduire une demande de permis d'urbanisme pour la place en liaison avec le Madison ;
- implanter les bornes empêchant le trafic de transit telles que précisées sur le plan d'implantation ;
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales conforme au RRU et un système séparatif eaux usées/eaux pluviales, les collecteurs d'eau pluviale étant à raccorder au même endroit que celui du Madison ;
- prévoir une goulotte pour les cyclistes le long des escaliers extérieurs permettant la traversée du site ;

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège avant toute délivrance de permis.

Projet mixte – Permis d'urbanisme (Dossier 13.665) et permis d'environnement de classe 1B (Dossier 469) – Demande de la SA HANSEN pour démolir des bâtiments existants et construire 2 immeubles à appartements (D et E-F) comportant un parking couvert pouvant recevoir 93 véhicules, à l'angle du boulevard du Souverain 382 et de l'avenue des Nénuphars, 50.

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 zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir des bâtiments existants et de construire 2 immeubles à appartements (D et E-F) comportant un parking couvert pouvant recevoir 93 véhicules ;

Considérant que la présente demande fait suite à une première demande de permis similaire, ayant fait l'objet d'un avis défavorable en commission de concertation du 27 mars 2003 et d'un refus de permis d'environnement ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme et d'environnement introduite par le même demandeur et faisant l'objet d'une instruction parallèle pour les immeubles A1-A2, B-C, G et H ;

Considérant que l'îlot délimité par l'avenue des Nénuphars, le boulevard du Souverain, le Luxor Parc, la place Govaert et la promenade verte présente un site exceptionnel de plus de 5 ha auquel il convient d'assurer une urbanisation de qualité ;

Considérant que la commune a délivré un permis de lotir pour l'aménagement du site Madison, constituant une première étape, cohérente, de cette urbanisation ;

Considérant que le projet présenté a été conçu en tenant compte de cette première étape d'urbanisation, projet dans lequel on constate une cohérence en matière d'implantation et de gabarit pour la partie haute du site et une réflexion quant à l'aménagement de l'espace public situé au bout de la voirie communale du Madison ;

Considérant que les véhicules du SIAMU ont accès au parc résidentiel par une voie dont le tracé et la nature du revêtement est intégré au traitement des espaces verts ;

Considérant le nombre d'emplacements de stationnement pour les visiteurs (9 en S2 et 8 en S3) ;

Considérant que l'étude de mobilité démontre que le nombre d'emplacements de parking est suffisant et conforme à la circulaire n°18 ;

Considérant toutefois le nombre important d'emplacements doubles ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter tout trafic de transit entre l'avenue des Nénuphars et la voirie du Madison ;

Considérant la connexion piétonne avec le site du Madison, permettant ainsi la liaison vers la promenade verte (S.N.C.B.) ;

Considérant que le nouveau projet répond aux principales remarques émises sur le dossier précédent ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de réaliser un système séparatif de collecte des eaux pluviales et des eaux usées relié au boulevard du Souverain, comme imposé pour le lotissement Madison ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- que chaque logement de 50 m² minimum dispose d'un emplacement de parking indépendant ;
- implanter les bornes empêchant le trafic de transit de telles que précisés sur le plan d'implantation ;
- prévoir un système de récupération des eaux pluviales conforme au RRU et un système séparatif eaux usées/eaux pluviales, les collecteurs d'eau pluviale étant à raccorder au même endroit que celui du Madison ;
- prévoir une goulotte pour les cyclistes le long des escaliers extérieurs permettant la traversée du site ;

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège avant toute délivrance de permis.

HUITIEME OBJET

POUR AVIS - Dossier 13.703 – Demande de la SA BRACCO pour transformer et changer l'affectation (entrepôt en logements et bureaux), avenue Henri de Brouckère, 66.

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 changer l'utilisation d'un dépôt en espace de bureau et de logement et de créer des baies en façades et en toiture ;

Considérant que le projet est conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant l'amélioration des caractéristiques esthétiques du bâtiment ;

Avis favorable.

NEUVIEME OBJET

Dossier 13.688 – Demande de Monsieur et Madame CWIK-REINHARDT pour construire trois villas à appartements (7 logements), Clos des Mésanges 43.

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 et en zone de construction d'habitation semi-ouverte au plan particulier d'affectation du sol n° 17 révisé (27/10/1981) ;

Considérant qu'il s'agit de construire un ensemble de trois villas à appartements comportant 8 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que le projet s'implante sur une parcelle boisée située en bordure d'un parc public repris en zone de parc au PRAS ;

Considérant que le projet comporte d'importantes dérogations au PPAS en matière d'implantation (constructions hors sol et en sous-sol, accès au garage, terrasse de la piscine creusée occasionnant une modification sensible du relief du sol) ;

Considérant que la zone constructible du terrain prévue au PPAS est déjà importante et nettement supérieure à celles prévues pour les parcelles voisines ;

Considérant que les dérogations en matière d'implantation des constructions réduisent de manière excessive la zone de cour et jardin et mettent en péril les caractéristiques essentielles de cette zone contiguë ;

Considérant que le gabarit proposé déroge également aux dispositions du PPAS en ce que les pentes des toitures sont de 50° et non 40°, ce qui occasionne un dépassement du volume de toiture d'environ 1,60 m par rapport au gabarit maximal résultant de l'application stricte des prescriptions du PPAS ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques du projet ne s'accordent pas avec celles du cadre urbain environnant, composé essentiellement de maisons unifamiliales et accessoirement de petits immeubles à appartements ;

Considérant que le projet, par l'implantation proposée, l'occupation et la minéralisation excessives de la parcelle, et la proximité d'une zone de parc, porte exagérément atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription générale 0.6 du PRAS) ;

Considérant le nombre insuffisant d'emplacements de stationnement prévus dans l'immeuble vis-à-vis du nombre et de la taille des logements (8 pour 7 logements) ;

Considérant la surdensification de la parcelle, tant au niveau de son occupation au sol que du nombre de logements prévus ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Vu l'avis défavorable du SIAMU du 14 mars 2004 ;

Considérant dès lors que le projet ne s'intègre pas au bâti environnant, ne correspond pas au bon aménagement des lieux et est de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant enfin que les multiples dérogations portent atteinte aux données essentielles du PPAS ;

Avis défavorable.

DIXIEME OBJET

Dossier 13.643 (permis d'urbanisme) et dossier 462 (permis d'environnement de classe 1B) –
Demande des ENTREPRISES JACQUES DELENS pour démolir des maisons, hangar de

stockage, garages et construire un immeuble à destination de crèche (312 enfants) avec exploitation de diverses installations classées dont un parking de 88 emplacements dans l'îlot compris entre l'avenue Charles Brassine, la rue Liévin Verstraeten et le boulevard du Triomphe.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis majoritaire suivant (AATL – DU, IBGE et SDRB) :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité (le long du boulevard du Triomphe) le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation et zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n° 6 approuvé le 08 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de :

- démolir des maisons, hangar de stockage et garages ;
- construire un immeuble à destination de crèche (312 enfants) comportant un parking enterré de 88 emplacements ;

Considérant que la demande fait appel à la prescription générale 0.7 du PRAS ;

Considérant qu'une crèche est à considérer comme un équipement d'intérêt collectif et de service public ;

Considérant que le projet est compatible avec les caractéristiques urbanistiques de la zone ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'intérieur d'îlot par une finition esthétique de toutes les toitures plates ;

Considérant que la demande a été revue de manière à répondre aux remarques de la commission de concertation du 13/02/2004, à savoir :

- réduire la hauteur du bâtiment de deux niveaux à front du boulevard du Triomphe
- réduire la hauteur du bâtiment de deux niveaux à front de l'avenue Brassine ;
- diminuer en conséquence la capacité de la crèche (360 -> 312) ;
- revoir en conséquence l'expression architecturale des façades en veillant à leur intégration au cadre urbain environnant;

- planter le bâtiment en recul par rapport à la rue Verstraeten ;
- planter les sorties du parking directement sur le boulevard du Triomphe ;
- aménager, à l'intérieur du volume du bâtiment, une zone de stockage des poubelles;

Considérant que les dérogations relatives au gabarit, à l'implantation et aux toitures sont acceptables ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'améliorer l'animation de la façade de la rue Brassine ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking est excessif si l'on se réfère à la circulaire n° 18 et non justifié ;

Avis favorable à condition :

- d'améliorer l'animation de la façade de la rue Brassine ;
- prévoir une finition esthétique à l'ensemble des toitures plates (lestage en gravier, toiture verte, ...)
- réduire le nombre d'emplacements de parking en s'alignant sur la circulaire n° 18.

Les plans modifiés seront soumis à l'approbation du Collège avant toute délivrance de permis par celui-ci, conformément à l'article 152 quater de l'OOPU.

L'avis minoritaire de la Commune d'Auderghem est libellé comme suit :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation avec point de variation de mixité (le long du boulevard du Triomphe) le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'habitation et zone d'habitation, commerce et industrie du plan particulier d'affectation du sol n° 6 approuvé le 08 février 1985 ;

Considérant l'avis défavorable sur le projet de construction d'une crèche d'une capacité de 360 enfants tel que présenté à la commission de concertation du 13 février 2004 ;

Considérant les plans modifiés introduits le 05 mars 2003 pour la démolition des maisons, hangar de stockage et garages et la construction d'un immeuble à destination de crèche européenne (312 enfants) comportant un parking enterré de 88 emplacements ;

Considérant la prescription générale 0.7 du PRAS qui permet d'admettre les équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones, dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que la crèche européenne située boulevard Clovis est mentionnée en zone d'équipement d'intérêt collectif dans la carte de situation existante de fait du PRAS et qu'il s'en déduit donc que la définition de cette affectation permet l'établissement de la présente crèche dans les zones d'équipement d'intérêt collectif;

Considérant que la réalisation d'une crèche n'est pas incompatible avec la destination principale de la zone, à savoir le logement ;

Considérant qu'il est établi que l'importance de la crèche n'a pas été définie en fonction du site faisant l'objet de la demande, mais bien en fonction d'un programme déterminé ;

Considérant que le projet modifié ne propose qu'une réduction de capacité de 13 %, ce qui ne satisfait pas à la condition émise en commission de concertation du 13 février 2004 stipulant qu'il y avait lieu de diminuer la capacité de la crèche en conséquence de la réduction de gabarit ;

Considérant que le projet modifié présente une réduction de gabarit – hauteur du bâtiment à front du boulevard du Triomphe et de l'avenue Brassine - qui se reporte par une occupation au sol de la parcelle plus importante (taux d'emprise passant de 0,49 à 0,63) ;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée est beaucoup plus importante que celle des constructions avoisinantes;

Considérant que le projet modifié ne prévoit pas de zone de recul côté Brassine permettant la réalisation de plantations ;

Considérant que par sa densification, le projet ne s'intègre donc pas au cadre urbain environnant et que, par conséquent, il porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que le projet modifié n'est toujours pas compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant, ce qui est une condition essentielle d'application de la prescription 0.7 du PRAS permettant d'admettre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones du PRAS ;

Considérant l'impact du projet sur le trafic dans le quartier (312 places pour des enfants + environ 80 membres du personnel) ;

Considérant que l'absence de réalisation de la desserte locale prévue (permis délivré) au boulevard du Triomphe conjuguée à la réalisation du projet entraînerait un accroissement important des nuisances dues à la circulation dans le quartier, cet aménagement du boulevard du Triomphe n'étant pas définitivement engagé ;

Considérant que l'absence d'une gestion adéquate des entrées et sorties des bus de l'école européenne située en face du projet constitue une gêne importante et non gérée actuellement et qu'il est dès lors légitime de craindre que les nuisances dues au trafic du projet de crèche qui

sera occupée par les mêmes autorités ne soient pas maîtrisées avec efficacité et ce au détriment de la tranquillité des riverains ;

Vu les nombreuses réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

ONZIEME OBJET

Dossier 13.695 (permis d'urbanisme) et dossier 478 (permis d'environnement de classe 2) – Demande de la s.a. Promotion Investissement Immobilier pour construire 2 immeubles à appartements et exploiter un parking couvert pour 24 véhicules, avenue P. de Waha 46-48.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites.