

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

10.01.2003

PREMIER OBJET

-

-

Dossier 13.463 – Demande de Monsieur et Madame NIELSEN pour rehausser la façade et la toiture, créer deux lucarnes et régulariser une véranda dans l'immeuble sis avenue Walckiers, 37.

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

" Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale faisant partie d'un ensemble homogène et cohérent ;

Considérant la situation du bien en ZICHEE ;

Considérant que la rehausse de la façade avant et de la toiture dont la corniche s'aligne avec celle du voisin de droite respecte la typologie existante ;

Considérant par contre que l'aménagement d'un niveau supplémentaire dans la toiture entraîne la création de lucarnes rompant l'harmonie existante ;

Considérant que la véranda existante s'appuie sur une annexe existante côté droit et constitue une extension normale de l'habitation ;

Avis favorable à condition de supprimer les lucarnes prévues dans le niveau supérieur de la toiture. "

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.454 – Demande de Monsieur et Madame VAN DEN EYNDE pour transformer et agrandir la maison sise avenue Cardinal Micara, 74.

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

Considérant la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol et en zone de construction ouverte du plan particulier d'affectation du sol n° 28 (16/03/1984) ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et d'agrandir une maison unifamiliale 4 façades par la construction d'un ascenseur en zone de recul latéral ;

Considérant que cet ascenseur est destiné à permettre à une personne circulant en chaise roulante d'accéder aux différents niveaux de son habitation ;

Considérant que l'emplacement de l'ascenseur en excroissance du bâtiment résulte de contraintes techniques ;

Considérant la faible emprise au sol de l'ascenseur (+- 2,7 m²) ;

Considérant la largeur de la zone de recul latéral imposée par le PPAS (5m) ;

Considérant qu'une zone de plus de 3m est maintenue ;

Considérant que la zone concernée borde un chemin d'accès à un terrain de fond de parcelle d'une largeur de 3m ;

Considérant que la construction voisine de droite dispose elle-même d'une zone de recul latéral de 3m conforme au PPAS ;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS est minime et acceptable et ne porte pas atteinte à ses données essentielles ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir un revêtement de façade en bois pour l'extension comme précisé en séance par l'architecte.

TROISIEME OBJET

-

Dossier 13.438 – Demande de la sprl I.F.M. pour transformer et agrandir l'immeuble sis boulevard du Souverain, 153.

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

" Considérant la situation de la demande en zone de forte mixité et en ZICHEE au PRAS ;

Considérant que le projet prévoit le maintien d'un bâtiment implanté en intérieur d'îlot en mauvais état et ne possédant pas de qualités remarquables ;

Considérant que la demande ne referme pas le front bâti et déstructure le tissu urbain par l'aménagement d'emplacements de parking au-delà de la zone de recul ;

Considérant que le projet maintient deux murs pignons apparents sans qu'une solution urbanistique ne soit proposée à front de rue ;

Considérant que la demande ne respecte pas la prescription générale 0.6 du PRAS préconisant l'amélioration des intérieurs d'îlots.

Avis défavorable. "

-

-

QUATRIEME OBJET

-

Projet mixte (Permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B) – Demande de la SA BRUSTAR SOUVERAIN pour démolir 3 maisons (régularisation) et une station de lavage de voitures, construire un immeuble d'activités de production de biens immatériels, de commerces et de logements et exploiter diverses installations classées, à l'angle du boulevard du Souverain 127-141 et de l'avenue Pierre Devis, 2-8.

Après avoir entendu les divers interlocuteurs et après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant la situation de la demande en zone de forte mixité, en ZICHEE et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'il s'agit de démolir trois maisons (régularisation) et une station de lavage de voitures et de construire un immeuble d'activités de production de biens immatériels, de commerces et de logements;

Considérant que le projet supprime une "dent creuse" et referme le front bâti ;

Considérant la suppression de la station de lavage de voitures et des nuisances qu'elle engendre ;

Considérant l'avis favorable de l'A.E.D. sur le projet ;

Considérant que le solde positif de la maille de la CASBA (PRAS) permet à ce jour la réalisation des superficies d'activités de production de biens immatériels projetées ;

Considérant que les affectations et leurs surfaces respectives sont conformes aux prescriptions de la zone de forte mixité ;

Considérant que la superficie de logements projetée compense celle des logements démolis ;

Considérant la profondeur importante du jardin et le soin apporté à son aménagement paysager ;

Considérant les dimensions importantes de la parcelle et l'implantation de la façade arrière de l'immeuble en dégradé, présentant, au niveau des mitoyens, une profondeur bâtie raisonnable ;

Considérant que l'immeuble de logements inclus dans le projet ne respecte pas le gabarit prévu au dossier de base du PPAS et que l'immeuble à front du boulevard du Souverain empiète sur la zone de logement et sur la zone de cours et jardins du même dossier de base ;

Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur peut être acceptée ;

Considérant cependant le gabarit excessif du bâtiment, tant par rapport aux constructions mitoyennes que par rapport à celles de l'îlot et du tronçon du boulevard concerné par le projet ;

Considérant l'importante dérogation au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de façade avant et de toiture ;

Considérant également les mauvais raccords de façades et de toitures avec les bâtiments mitoyens ;

Considérant qu'il y a lieu de différencier l'architecture et l'esthétique des logements de celles des autres activités ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **diminuer d'un niveau l'ensemble des bâtiments et réduire en conséquence les emplacements de stationnement pour les activités de production de biens immatériels tout en augmentant le nombre d'emplacements pour les logements (1,5 par logement) ;**
- **maintenir au moins la superficie de logements existante avant les démolitions sur arrêté du bourgmestre ;**
- **revoir l'esthétique des façades rue Pierre Devis ;**
- **Prévoir des douches et sanitaires pour les cyclistes.**

CINQUIEME OBJET

-

Projet mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B - Demande de la SA C.I.B. pour démolir des bâtiments existants et construire un ensemble d'immeubles de logements et une nouvelle voirie, à l'angle des avenues Drouart et Vandeleene.

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

" Considérant qu'il s'agit de construire des immeubles totalisant 82 logements implantés autour d'un espace central arboré en plein terre dans une zone de forte mixité ;

Considérant que le projet fait suite à une demande de permis antérieure sur l'entièreté de la parcelle occupée par l'AIB et que cette demande a été retirée ;

Considérant le schéma directeur accompagnant le dossier d'abrogation du PPAS 1B approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en date du 7 novembre 2002 ;

Vu l'ensemble des réclamations émises ;

Considérant que le gabarit des immeubles présente des dégradés successifs permettant des transitions entre la nouvelle voirie à créer et l'avenue Drouart afin de s'intégrer correctement dans le site ;

Considérant que le projet prévoit un ratio de parking de 1,6 emplacements par logement ;

Considérant qu'il convient que la construction du projet de logements s'effectue avant le projet d'immeuble à front de la rue Cockx en vue de permettre que l'accès s'effectue à partir de la rue J. Cockx ;

Considérant que le projet prévoit des toitures plantées sur l'ensemble des bâtiments ;

Considérant que l'accès et la sortie au parking commun des immeubles est localisé en un endroit dans la nouvelle voirie ce qui permet de maintenir du stationnement en voirie ;

Considérant que la localisation de cet accès et l'existence d'une servitude sur le terrain " Fiat " devrait permettre d'éviter un trafic supplémentaire dans le quartier ;

Considérant que le projet prévoit des zones de recul comparables à celles des bâtiments faisant face et que vu les gabarits, la largeur entre façades est suffisante ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire la largeur de la voirie à 5m afin de permettre d'élargir le trottoir côté immeuble de logement ;

Considérant que la largeur de trottoir côté immeuble de bureaux peut être réduite à 1,35m vu l'absence d'accès piéton ;

Avis favorable à condition :

- D'élargir le trottoir côté immeuble de logements en réduisant à 5m la largeur de la nouvelle voirie ;**

- De réaliser le revêtement du trottoir en dalles " klinker " 20 x 20cm. "

-

SIXIEME OBJET

-

Projet mixte (permis d'urbanisme et permis d'environnement de classe 1B) – Demande de la SA C.I.B. pour démolir un bâtiment existant et construire un immeuble de bureaux et d'activités de production de biens immatériels à l'angle de la rue J. Cockx et du boulevard des Invalides, 210-220.

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

" Considérant qu'il s'agit de démolir un bâtiment existant et de construire un immeuble de bureaux et d'activités de production de biens immatériels dans une zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le solde positif de la maille de la CASBA (PRAS) permet à ce jour la réalisation du projet ;

Considérant le schéma directeur accompagnant le dossier d'abrogation du PPAS 1B approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en date du 7 novembre 2002 ;

Considérant que sur les terrains voisins, le demandeur a introduit des demandes de permis visant à construire un immeuble de bureaux et d'activités de production de biens immatériels et un ensemble d'immeubles de logement comportant environ 80 appartements ;

Vu la réclamation émise ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble présente des dégradés successifs afin de s'intégrer correctement dans le site ;

Considérant que le projet prévoit un ratio de parking d'un emplacement par environ 95 m2 et que vu la proximité du métro, ce ratio s'avère justifié ;

Considérant que les affectations et leurs surfaces respectives sont conformes aux prescriptions de la zone de forte mixité ;

Considérant que l'avis de l'AED a été sollicité vu que l'immeuble borde une voirie régionale et que les accès sont situés uniquement le long de cette voirie (rue Cockx) ;

Considérant que l'immeuble est implanté dans l'alignement des immeubles récents existants dans la rue Cockx et de l'immeuble mitoyen projeté, qui a fait l'objet d'un avis favorable en commission de concertation du 6/12/2002 ;

Considérant que le Collège a émis un avis favorable sur un plan proposant un aménagement du carrefour Cockx, Invalides, Delta présenté par la Région et organisant notamment un virage depuis le boulevard des Invalides vers Beaulieu ;

Considérant qu'il convient que cette possibilité soit concrétisée avant le début de la construction du projet ce que le demandeur déclare accepter ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les façades pour les harmoniser aux façades à modifier de l'immeuble voisin projeté ;

Avis favorable à condition :

- **de revoir l'expression des façades (plans modifiés à soumettre à la commune) ;**

 - **d'exécuter les travaux en accédant au site par la rue J. Cockx. "**
-