

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

10.10.2003

PREMIER OBJET

Dossier 13.575 – Demande de Monsieur et Madame HANNAH-COOPER pour agrandir le rez-de-chaussée de l'immeuble sis avenue René Stevens, 11.

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 constructions ouvertes du plan particulier d'affectation du sol n° 41 A (03 avril 1974) ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale quatre façades par la réalisation d'une extension arrière de 18 m² au rez-de-chaussée ;

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

Considérant que l'extension projetée s'accorde avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble existant ;

Considérant la dérogation aux dispositions du PPAS en matière d'implantation ;

Considérant que la maison a été construite en 1937 ; que le PPAS a été élaboré en 1974 et qu'il a limité la zone constructible à l'emprise de la maison existante ;

Considérant que la profondeur de l'extension est limitée à 3 m, qu'elle se situe à minimum 2,5 m de toute limite mitoyenne et que la profondeur totale de la maison n'excèdera pas 12 m ;

Considérant que l'extension n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant dès lors que la dérogation est acceptable et ne porte pas atteinte aux données essentielles du PPAS ;

Avis favorable

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.571 – Demande de Madame DE CROMBRUGGHE pour démolir une annexe et transformer un entrepôt arrière en logement, chaussée de Wavre, 1598.

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 avec point de variation de mixité et 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 :

- démolir une annexe à l’arrière d’une maison unifamiliale ;
- transformer et d’agrandir un entrepôt situé en intérieur d’îlot en vue d’y aménager un logement ;

Considérant que le projet assainit l’intérieur de l’îlot ;

Considérant que les transformations et extensions en intérieur d’îlot permettent d’assurer de bonnes conditions d’habitabilité au logement arrière ;

Considérant la faible rehausse du mur mitoyen de droite ;

Considérant l’importante diminution de la hauteur du mur mitoyen de gauche au niveau de l’annexe à démolir à l’arrière de la maison ;

Considérant cependant que la démolition-reconstruction partielle de ce même mur au niveau du logement arrière engendre une rehausse dont l'importance n'apparaît pas clairement sur les coupes ;

Considérant également que les matériaux proposés pour ce nouveau mitoyen sont contraires aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant que le demandeur déclare remplacer les châssis en façade avant ;

Considérant la réclamation introduite par le voisin de gauche ;

Avis favorable à condition :

- de limiter à 20 cm la rehausse du mur mitoyen de gauche et de réaliser ce nouveau mur en maçonnerie de terre cuite de 30 cm d'épaisseur conformément au code civil et au règlement communal sur les bâtisses ;
- de fournir des plans cotés établissant les niveaux actuels et futurs du mitoyen de gauche ;
- de fournir une élévation de la façade à rue précisant le maintien de la situation existante et le remplacement à l'identique des châssis ;
- de revêtir, côté du voisin, l'extension du mitoyen de droite par une protection identique à celle des mitoyens existants de ce côté ;
- de fournir des plans précisant tous les matériaux utilisés ;
- de limiter la zone minéralisée en cour et jardin à la largeur du portail d'accès, le solde étant établi en pleine terre et planté ;
- de fournir un plan du portail ajouré.

L'attention du demandeur est attirée sur la nécessité d'assurer la stabilité des constructions prenant appui sur les murs mitoyens anciens (fondations,...).

Les troisième et quatrième objets sont examinés simultanément.

TROISIEME OBJET

Dossier 13.579 (permis d'urbanisme) et dossier 455 (permis d'environnement de classe 1A) – Demande de la s.a. Buelens Real Estate et de la s.a. Brustar Auderloft pour la démolition de logements, bureaux, rez-de-chaussée horeca, garage et hangars, la construction d'immeubles de logements, de bureaux, de commerces, d'activités de production de biens immatériels et de parkings, l'aménagement de voiries et d'espaces verts et l'exploitation d'installations classées dont 3 parkings de 239, 63 et 82 emplacements, chaussée de Wavre 1076-1124 et 1130-1160.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme et d'environnement fait suite à un certificat d'urbanisme et d'environnement ;

Considérant que le projet vise :

- la démolition d'un ensemble de bâtiments industriels désaffectés (11.040 m²), de logements (1.422 m²), de bureaux (3.281 m²) et de commerces (158 m²) ;
- la construction d'immeubles de logements (13.707 m²), d'immeubles de bureaux (8.133 m²), d'activités de production de biens immatériels (3.514 m²), de commerces (8.550 m²), ainsi que de parking en sous-sol (570 emplacements) et à l'air libre (103 emplacements) et l'aménagement d'un espace vert et de voiries ;

Considérant que le projet permet la restructuration du tissu urbain ;

Considérant que la répartition des superficies de plancher se présente comme suit : 40,4% de logement et 59,6% de bureaux, activités de production de biens immatériels et commerces (avec 24% affectés aux bureaux) ;

Considérant que le projet prévoit 11.071 m² d'espace vert, soit 33% de superficie au sol dont un espace vert public de 2.581 m² (7,7%);

Considérant la fermeture du front bâti sur une majeure partie de la chaussée de Wavre, permettant une requalification de celui-ci ;

Considérant la problématique de stationnement et de mobilité dans le quartier ;

Considérant que la proximité d'une station de métro (Hankar), de lignes de bus et de tram permettent une bonne accessibilité du site en transports en commun ;

Considérant que la nature des activités du projet est compatible avec l'habitation et ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que le projet respecte donc les conditions requises vu l'application de la prescription 4.4 de la zone de forte mixité du PRAS ;

Considérant que la mixité de fonctions proposée permet d'assurer le bon fonctionnement du site ;

Considérant la demande de permis d'urbanisme faisant l'objet d'une instruction parallèle et visant la réaffectation en bureaux des anciennes écuries présentant une valeur patrimoniale ;

Considérant que 53 emplacements de stationnement accessibles aux occupants des écuries réaffectées (30) et des riverains (20) public seront aménagés dans le sous-sol de l'immeuble de bureaux à construire à front de la chaussée de Wavre ;

Considérant les réclamations et les avis introduits et exprimés en séance, à savoir :

- le maintien des écuries et la présence d'ouvertures à l'arrière ;
- la demande que l'espace situé entre la rue de l'Amblève et le bâtiment de l'«entité 11 » (du CU) soit aménagé en parking pour les habitants de la rue de l'Amblève ;
- la demande d'améliorer la sécurisation des immeubles de logements qui restent encore isolés ;
- la demande que soient prévus davantage d'emplacements de stationnement pour les riverains (50 places étaient prévues dans le projet de 2002 et il n'y en a que 20 actuellement) ainsi que des emplacements pour les visiteurs du Stadium ;
- la demande qu'il n'y ait aucun accès de véhicules par les rues situées à l'arrière du site (durant et après les travaux) ;
- chantier : demande que des états des lieux préalables soient réalisés, que les riverains soient informés régulièrement de l'état d'avancement des travaux, de protéger au maximum les arbres existants sur le site.

Considérant la diminution importante de la hauteur de la tour de logements (étages) ;

Considérant les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de hauteur de façade (bâtiment B) ;

Considérant l'existence actuelle d'un immeuble s'étendant en intérieur d'îlot à l'emplacement du futur bâtiment B ;

Considérant que le gabarit en dérogation au règlement régional d'urbanisme à l'angle de la chaussée de Wavre et de la nouvelle voirie répond à une condition du certificat d'urbanisme, à savoir « marquer les volumes à construire à l'angle de la chaussée de Wavre et de la voirie d'accès vers l'intérieur d'îlot (entités « 7 » et « 8 ») de manière à assurer un gabarit équivalent de part et d'autre et à garantir la perception de la porte d'accès à l'espace public » ;

Considérant que les autres différences d'implantation et de gabarit par rapport au certificat d'urbanisme constituent des ajustements s'inscrivant dans le bon aménagement des lieux;

Considérant l'absence de réclamation relative à cette implantation ;

Considérant que la présente demande répond aux conditions du certificat d'urbanisme ;

Considérant que le parking du grand commerce (bâtiment C) sera implanté en sous-sol et non plus en toiture ;

Considérant que la nouvelle implantation proposée améliorera les qualités résidentielles du voisinage tout en permettant de préserver les anciennes caves de la brasserie ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme sont acceptables ;

Considérant les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de toiture pour les bâtiments A1, A4, B, C et E2 ;

Considérant qu'il existe actuellement sur le site des citernes à mazout;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de la nouvelle voirie à hauteur des bâtiments B et C en supprimant le parking dans la zone centrale de manière à renforcer la qualité des perspectives;

avis favorable aux conditions suivantes :

- diminuer la hauteur de la partie du bâtiment B s'étendant en intérieur d'îlot de manière à réduire la hauteur du mur mitoyen avec le home (n° 1128, chaussée de Wavre) ;
- prévoir une cession de l'espace inutile situé à l'arrière du bâtiment D au profit des jardins des voisins immédiats ;
- mettre un minimum de 20 emplacements de stationnement sous les bureaux et activités de production de biens immatériels à la disposition des riverains ;

- marquer l'entrée entre le immeubles C et D par 2 arbres ;
- mettre tout en œuvre pour préserver les anciennes caves de la brasserie, durant et après les travaux ;
- interdire tout accès de véhicules par les rues situées à l'arrière du site (durant et après les travaux) ;
- revoir la nouvelle voirie à hauteur des bâtiments B et C en supprimant le stationnement central en épis et en le reportant éventuellement en stationnement longitudinal;
- assainir les parties du site concernées par une pollution éventuelle du sol;
- réduire l'impact et intégrer le plus discrètement possible les trémies d'accès au parking des logements par un aménagement paysager ;
- il y a lieu d'assurer la réalisation concomitante du logement et des autres affectations.

Les troisième et quatrième objets sont examinés simultanément.

QUATRIEME OBJET

Permis d'urbanisme (Dossier 13.580) et permis d'environnement de classe 2 (Dossier 454) -
Demande de la SA BUELENS REAL ESTATE pour transformer d'anciennes écuries en
bureaux et exploiter des installations classées (parking à ciel ouvert pour 10 véhicules et
installation de combustion (400kw)), chaussée de Wavre, 1130-1160.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis.

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.535 – Demande de la SA PRINVEST pour construire une extension à la salle de jeux par la couverture d'une cour arrière, chaussée de Wavre, 1295.

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 avec point de variation de mixité, liseré de noyau commercial et espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir un commerce existant par la réalisation d'une extension arrière entraînant la couverture totale de la parcelle ;

Considérant que la demande fait suite à un refus de permis pour une extension de même type présentant des rehausses des murs mitoyens ;

Vu l'abaissement du niveau de l'extension en vue d'éviter les rehausses des murs mitoyens ;

Considérant la couverture totale de la parcelle ;

Considérant la situation de cette parcelle à l'angle aigu de l'îlot et l'enclavement de la cour existante ;

Considérant que les servitudes relatives à l'écoulement des eaux peuvent être assurées par le demandeur ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les heures d'ouverture de l'activité de sorte à respecter la quiétude des riverains ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance par les voisins directs ;

Avis favorable.

L'ouverture nocturne de l'établissement nécessite une autorisation communale.

Le placement éventuel d'une installation de conditionnement d'air nécessite une autorisation.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.634 - Demande de la sprl SERON & Co pour transformer un atelier en bureau, chaussée de Wavre, 1613.

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, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer en bureau, un atelier situé en fond de parcelle ;

Considérant que le projet tend à s'aligner en profondeur et en hauteur sur le bâtiment voisin de gauche (n°1615) ;

Considérant que le projet tend à assainir l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la rehausse du mur mitoyen du fond, séparant le bien en question de l'arrière cours d'un garage, n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles de l'îlot ;

Considérant l'absence de réclamations ;

Avis favorable à condition :

- de maintenir le jardin en pleine terre à l'exception de la réalisation d'un accès au bureau en fond de parcelle ;
- que le bureau soit accessoire au logement.