

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

07.11.2003

PREMIER OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Dossier 446 – Demande de la SA BELGIAN SHELL pour ajouter à une station-service existante un dépôt de récipients mobiles de gaz comprimés, boulevard du Souverain, 240.

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

Considérant qu'il s'agit d'ajoinde à une station-service existante un dépôt de bouteilles de gaz propane ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- respecter une distance de sécurité (mesurée en projection horizontale) minimale de 2m entre le dépôt de bouteilles LPG et toute ouverture d'un local d'habitation, de toute ouverture d'un local de travail non soumis à l'interdiction de feu nu, de toute voie publique et de toute propriété voisine ;
- respecter les conditions du permis d'environnement.

TWEEDE VOORWERP

Gemengd project – Stedenbouwkundige vergunning – (Dossier 13.566) en milieuvergunning van klasse 1B – (Dossier 499) – Aanvraag van de NV KUWAIT PETROLEUM BELGIUM voor het afbreken en het herbouwen van een benzinstation, het plaatsen van uithangborden en het uitbaten van gerangschikte inrichtingen, Waverssesteenweg, 2027.

Na een gedachtenwisseling brengt de overlegcommissie, met éénparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een woongebied en langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijk bestemmingsplan vastgelegd bij besluit van de regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat de aanvraag de volgende werken omvat :

- afbraak en wederopbouw van een pompstation met uitbreiding van de shop
- de technische installaties rationaliseren en aanpassen aan de vigerende milieuwetgeving (besluit van de regering van januari 2001);

Overwegende dat het ontwerp het binnenterrein van het huizenblok aantast door het wegnemen van een beplant taluud op de grens met residentieel gebied achteraan het oord ;

Gezien het advies van het Bestuur Uitrusting en Vervoer – Directie Wegen ;

Gezien er geen bezwaren werden ingediend;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- het bestaande achteraan gelegen taluud zo veel mogelijk behouden door de inplanting van de parkings fundamenteel te herzien en er de beplantingen uit te breiden (een plan dient ingediend te worden);
- een asbestinventaris dient opgemaakt te worden voor de uitvoering van de werken ;
- een afzonderlijke aanvraag indienen voor het « totem » uithangbord langsheen de Waverssesteenweg.

Het BIM wijst erop dat een septische put niet vereist is gezien het bestaan van een openbare riolering.

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 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 et reconstruire une station service essence avec extension du shop
- rationaliser et d'adapter des installations techniques aux réglementations en vigueur en matière d'environnement (arrêté du gouvernement de janvier 2001);

Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot par la suppression d'un talus planté à la limite de la zone résidentielle à l'arrière du site ;

Considérant l'avis émis par l'AED ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- maintenir au maximum le talus arrière existant en revoyant fondamentalement l'implantation des parkings et y améliorer les plantations (plan à fournir) ;
- effectuer un inventaire de l'amiante avant les travaux ;
- introduire une demande de permis séparée pour l'enseigne totem à front de la chaussée de Wavre.

L'IBGE signale que la fosse septique n'est pas nécessaire vu l'existence de l'égouttage public.)

TROISIEME OBJET

Permis d'urbanisme – Dossier 13.635 – Demande de la s.a. I.A.C. pour modifier des baies de fenêtres et construire une cage d'escalier extérieure au bâtiment sis boulevard des Invalides, 210/220.

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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de créer une cage d'escalier extérieure (2,20 m x 2,40 m) en façade arrière et de modifier des baies ;

Considérant que les transformations s'intègrent au bâti existant de par leurs formes et matériaux ;

Considérant que la demande ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable

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 (Report d'avis – voir commission de concertation du 10-10-2003).

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 du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer d'anciennes écuries désaffectées situées en intérieur d'îlot en bureaux de type loft (2.766 m²) et d'aménager un parking à l'air libre pour visiteurs (10 emplacements) dans la cour ;

Considérant les réclamations et les avis introduits lors de l'enquête publique et exprimés en séance, à savoir :

- le désaccord sur le maintien à faible distance des habitations de la rue de l'Amblève du bâtiment des anciennes écuries et la présence d'ouvertures à l'arrière ;
- la demande d'imposer des garanties financières aux promoteurs pour la réalisation des travaux des écuries ;

Considérant qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante d'exiger des garanties financières relatives à l'exécution d'un permis d'urbanisme ;

Considérant que le maintien et la réhabilitation des anciennes écuries est l'une des conditions du certificat d'urbanisme délivré le 21 mars 2002 visant la restructuration de l'ensemble du site adjacent (construction de logements, bureaux, activités de production de biens immatériels, commerces, parking, espace vert et voiries) et faisant l'objet d'une instruction parallèle ;

Considérant que 30 emplacements de stationnement pour les bureaux seront aménagés dans le sous-sol de l'immeuble de bureaux à construire à front de la chaussée de Wavre ;

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

Considérant la situation de la demande à l'intérieur d'un îlot comportant essentiellement des immeubles d'habitation ; que le projet visant la restructuration de cet îlot prévoit la construction, à proximité des anciennes écuries, de 13.707 m² de logements et de 8.550 m² de commerces ;

Considérant dès lors que l'augmentation de la superficie des bureaux au-delà de 1.000 m² ne porte pas atteinte à la mixité de la zone ;

Considérant que l'affectation proposée pour ces anciennes écuries présentant une valeur patrimoniale permet, tout en étant viable, de requalifier le bâtiment sans en altérer les caractéristiques et qualités architecturales ;

Considérant que la superficie plancher projetée est liée au volume existant de l'immeuble ;

Considérant dès lors que l'augmentation de superficie de bureau est dûment motivée par des raisons économiques ;

Considérant l'amélioration de l'intérieur de l'îlot par la suppression du volume couvrant et fermant la cour intérieure des écuries (qui n'est pas d'origine) et l'aménagement d'une aire minéralisée comportant un bassin ;

Considérant la prescription générale 0.10 du PRAS relative aux bâtiments construits avant 1979 et inexploités pendant une période de cinq années précédant l'entrée en vigueur du PRAS ;

Considérant les ouvertures existantes dans le mitoyen situé à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que les baies dans ce mitoyen seront munies de vitrage translucide et d'un dispositif d'ouverture par clé, garantissant ainsi la préservation de l'intimité du voisinage ;

Considérant que la qualité résidentielle de l'îlot n'est pas compromise par le projet ;

Vu les propositions alternatives déposées auprès de la commune ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le débordement en toiture du côté des habitations de la rue de l'Amblève en intégrant l'ascenseur et sa machinerie dans le volume de toiture ;
- restructurer les baies et lucarnes en respectant les appareillages de maçonneries, les rythmes et hiérarchie des ouvertures en conservant les caractéristiques de leur typologie industrielle ;
- paver la cour en pierre naturelle de manière uniforme et plate à l'exception du bassin d'eau prévu ;

- délimiter de manière discrète et intégrée les emplacements de stationnement.

Des plans adaptés conformes aux propositions alternatives déposées auprès de la Commune seront transmis au Collège échevinal avant délivrance du permis. »

CINQUIEME OBJET

Demande de la SA AXA BELGIUM pour placer 5 enseignes sur l'immeuble sis avenue Herrmann-Debroux, 54, à l'angle de la chaussée de Wavre.

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

Considérant qu'il s'agit de placer 5 enseignes lumineuses sur un immeuble de bureaux ;

Considérant que l'enseigne perpendiculaire à la façade de la chaussée de Wavre est conforme aux dispositions du R.R.U. ;

Considérant cependant que les enseignes en lettres découpées sur la façade de l'avenue Herrmann-Debroux ne sont pas conformes au R.R.U. en ce qu'elles ne se situent pas sous le seuil des baies du 1er étage ;

Considérant également que le caisson placé sur une des façades de l'avenue Herrmann-Debroux n'est pas conforme au R.R.U. en ce que seules les lettres découpées sont autorisées ;

Considérant les conditions locales et la bonne intégration au bâtiment ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter la pollution visuelle ;

Avis favorable à condition d'éteindre l'éclairage des enseignes de 22h à 7h.