

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

04.06.2004

PREMIER OBJET

Dossier 13.724 – Demande de Mademoiselle I. WINNEPENNINCKX pour régulariser l'aménagement d'une crèche, boulevard des Invalides, 28.

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 régulariser l'aménagement du rez-de-chaussée et du 1er étage d'une maison en crèche pour maximum 14 enfants ;

Considérant que cette crèche est accessoire au logement maintenu au 2e étage (cuisine commune, accès au logement via la cage d'escalier utilisée pour le crèche,...)

Considérant que cette crèche, agréée et accessible à tous, est à considérer comme un équipement d'intérêt collectif ;

Considérant la prescription générale 0.12, 4° du PRAS ;

Considérant la réclamation introduite et exprimée en séance par les voisins de droite ;

Avis favorable aux conditions suivantes:

- prévoir une isolation acoustique efficace du mur mitoyen de droite, au rez et au 1er étage ;
- prévoir un dispositif amortissant les bruits résultant du passage dans l'escalier ;
- la crèche doit être accessoire au logement du 2ème étage ;
- compléter les plans avec les aménagements actuels.

DEUXIEME OBJET

Dossier 13.713 - Demande de Monsieur C. DOHMS pour transformer et agrandir la maison sise avenue des Argus, 8.

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 semi-ouverte du plan particulier d'affectation du sol n° 17 (20/05/1960);

Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière de 70 cm de profondeur et le placement d'une lucarne dans le versant arrière de la toiture ;

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

Considérant que la dérogation au PPAS en matière de profondeur est limitée à 70 cm et que la profondeur totale de la maison n'excèdera pas 9,70 m ;

Considérant que cette extension est située en recul par rapport à la mitoyenneté et n'engendrera aucune prolongation ni rehausse des murs mitoyens;

Considérant l'absence de réclamation;

Considérant dès lors que la dérogation au PPAS est acceptable ;

Avis favorable.

TROISIEME OBJET

Dossier 13.725 – Demande de l'I.B.G.E pour restaurer et conserver le mur du Rouge-Cloître, restaurer et réaliser les portes.

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

Une mise en parallèle sera faite entre les avis CRMS, AATL-DMS et SIAMU.

QUATRIEME OBJET

Dossier 13.719 – Demande de Monsieur A. MAESSCHALCK pour régulariser deux extensions, square Van Lindt, 11.

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

Considérant que cette annexe constitue un petit volume accessoire dans le prolongement d'une annexe existante ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser une construction existante depuis plus de 30 ans sans qu'aucune plainte n'ait été émise ;

Avis favorable.

CINQUIEME OBJET

Dossier 13.706 – Demande de la SA BRACCO pour régulariser la construction d'une annexe comportant des sanitaires et vestiaires, avenue Henri de Brouckère, 66.

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

Considérant qu'il s'agit de régulariser la construction d'une annexe donnant sur la cour d'une entreprise ;

Considérant que le volume est situé en contrebas et n'est pas visible depuis le chemin longeant la propriété ;

Considérant qu'il s'agit d'y aménager des locaux sociaux pour l'entreprise ;

Considérant qu'il n'y a pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

SIXIEME OBJET

Dossier 13.721 – Demande de la SA CHASAPRES pour agrandir, transformer et modifier le nombre de logements (régularisation partielle) de l'immeuble sis chaussée de Wavre, 1373.

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, 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 et de transformer un immeuble d'habitation avec rez-de-chaussée commercial et de modifier le nombre de logements (régularisation partielle) ;

Considérant le refus de permis en date du 26 juillet 2001 pour la régularisation de la transformation de l'immeuble en 7 petits logements et maintien du commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant le procès-verbal d'infraction dressé en date du 29 novembre 2001 ;

Considérant que le nombre de logements dans la présente demande est limité à 4 ;

Considérant que les conditions d'habitabilité des logements projetés seront satisfaisantes ;

Considérant l'amélioration des qualités végétales de l'intérieur de l'îlot et la création d'une surface de pleine terre ;

Considérant que la dérogation à la profondeur au Règlement Régional d'Urbanisme (2ème étage) se limite à +/- 50 cm ;

Considérant l'amélioration esthétique de la façade avant ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes:

- respecter les dispositions du code civil en matière de vues sur la propriété voisine de gauche;
- supprimer le bardage sur la façade arrière et prévoir un traitement plus esthétique (enduit teinté dans la masse, peinture,...).

SEPTIEME OBJET

Dossier 13.694 – Demande de SUNNYTIMES s.a. pour agrandir et transformer une maison de repos située avenue Jolé 21-23.

A la demande de la s.a. Sunnytimes, le dossier a été retiré.

HUITIEME OBJET

Les cinq dossiers repris ci-dessous ayant été introduits par le même demandeur et ayant trait au même site, ils ont été traités simultanément.

Dossier 13.554 – Demande de REDEVCO OFFICES BELGIUM pour démolir partiellement un immeuble de commerce (Brico) et construire un immeuble de bureaux (bâtiment A), avenue L. Dehoux, 15-23.

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 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 partiellement un immeuble de commerce (Brico) et de construire un immeuble de bureaux (bâtiment A) d'environ 3.103 m² ;

Considérant les 4 demandes de permis d'urbanisme introduites par le même demandeur et faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui visent la construction de 4 autres immeubles de bureaux sur le même site, représentant un total d'environ 15.570 m² pour les 5 immeubles ;

Considérant également la demande de permis d'urbanisme et d'environnement de classe 1B faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui vise la construction d'un parking indépendant et ouvert au public de 144 emplacements sous les 5 immeubles de bureaux ;

Considérant que le présent projet est structurellement et fonctionnellement lié au projet de parking, qu'il en est de même pour les 4 autres immeubles de bureaux, et qu'il est dès lors impossible et inconcevable d'examiner les 6 demandes de permis d'urbanisme de manière indépendante ;

Considérant la prescription 4.1 du PRAS qui permet d'autoriser un maximum de 3.500 m² de bureaux moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que les motivations socio-économiques sont très insuffisantes, d'autant plus que le projet supprime un grand commerce spécialisé ;

Considérant en outre qu'à ce jour, le solde de la maille AUD-06 de la CASBA du PRAS est égal à 0 ;

Considérant que l'immeuble de bureaux projeté ne disposera d'aucun emplacement de stationnement ;

Considérant dès lors qu'il en résultera un report de stationnement important dans les quartiers d'habitations environnants et sur le parking des commerces voisins ;

Considérant que le gabarit excessif de l'immeuble projeté, en dérogation au règlement régional d'urbanisme, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage (perte d'ensoleillement et d'intimité, ...) ;

Considérant que le groupe auquel appartient le demandeur est propriétaire de l'ensemble de cette zone de forte mixité et que le projet nécessiterait une vision globale sur l'ensemble du site ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.555 – Demande de Redevco Offices Belgium pour démolir partiellement un immeuble de commerce (Brico) et construire un immeuble de bureaux (bâtiment B), avenue L. Dehoux 15-23.

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 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 partiellement un immeuble de commerce (Brico) et de construire un immeuble de bureaux (bâtiment B) d'environ 3.269 m² ;

Considérant les 4 demandes de permis d'urbanisme introduites par le même demandeur et faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui visent la construction de 4 autres immeubles de bureaux sur le même site, représentant un total d'environ 15.570 m² pour les 5 immeubles ;

Considérant également la demande de permis d'urbanisme et d'environnement de classe 1B faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui vise la construction d'un parking indépendant et ouvert au public de 144 emplacements sous les 5 immeubles de bureaux ;

Considérant que le présent projet est structurellement et fonctionnellement lié au projet de parking, qu'il en est de même pour les 4 autres immeubles de bureaux, et qu'il est dès lors impossible et inconcevable d'examiner les 6 demandes de permis d'urbanisme de manière indépendante ;

Considérant la prescription 4.1 du PRAS qui permet d'autoriser un maximum de 3.500 m² de bureaux moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que les motivations socio-économiques sont très insuffisantes d'autant plus que le projet supprime un grand commerce spécialisé ;

Considérant en outre qu'à ce jour, le solde de la maille AUD-06 de la CASBA du PRAS est égal à 0 ;

Considérant que l'immeuble de bureaux projeté ne disposera d'aucun emplacement de stationnement ;

Considérant dès lors qu'il en résultera un report de stationnement important dans les quartiers d'habitations environnants et sur le parking des commerces voisins ;

Considérant que le gabarit excessif de l'immeuble projeté, en dérogation au règlement régional d'urbanisme, et son implantation en intérieur d'îlot (à l'arrière des immeubles A et C) sont de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage (perte d'ensoleillement et d'intimité, ...) ;

Considérant en outre que l'ensemble des 6 projets conduit à une surdensification de la partie du site concernée ;

Considérant que le groupe auquel appartient le demandeur est propriétaire de l'ensemble de cette zone de forte mixité et que le projet nécessiterait une vision globale sur l'ensemble du site.

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.556 – Demande de Redevco Offices Belgium pour démolir partiellement un immeuble de commerce (Brico) et construire un immeuble de bureaux (bâtiment C), avenue L. Dehoux 15-23.

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 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 partiellement un immeuble de commerce (Brico) et de construire un immeuble de bureaux (bâtiment C) d’environ 3.495 m² ;

Considérant les 4 demandes de permis d’urbanisme introduites par le même demandeur et faisant l’objet d’une instruction parallèle, qui visent la construction de 4 autres immeubles de bureaux sur le même site, représentant un total d’environ 15.570 m² pour les 5 immeubles ;

Considérant également la demande de permis d’urbanisme et d’environnement de classe 1B faisant l’objet d’une instruction parallèle, qui vise la construction d’un parking indépendant et ouvert au public de 144 emplacements sous les 5 immeubles de bureaux ;

Considérant que le présent projet est structurellement et fonctionnellement lié au projet de parking, qu’il en est de même pour les 4 autres immeubles de bureaux, et qu’il est dès lors impossible et inconcevable d’examiner les 6 demandes de permis d’urbanisme de manière indépendante ;

Considérant la prescription 4.1 du PRAS qui permet d’autoriser un maximum de 3.500 m² de bureaux moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que les motivations socio-économiques sont très insuffisantes, d’autant plus que le projet supprime un grand commerce spécialisé ;

Considérant en outre qu’à ce jour, le solde de la maille AUD-06 de la CASBA du PRAS est égal à 0 ;

Considérant que l'immeuble de bureaux projeté ne disposera d'aucun emplacement de stationnement ;

Considérant dès lors qu'il en résultera un report de stationnement important dans les quartiers d'habitations environnants et sur le parking des commerces voisins ;

Considérant que le gabarit excessif de l'immeuble projeté, en dérogation au règlement régional d'urbanisme, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage (perte d'ensoleillement et d'intimité, ...) ;

Considérant que le groupe auquel appartient le demandeur est propriétaire de l'ensemble de cette zone de forte mixité et que le projet nécessiterait une vision globale sur l'ensemble du site ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.557 – Demande de Redevco Offices Belgium pour démolir partiellement un immeuble de commerce (Brico) et construire un immeuble de bureaux (bâtiment D), avenue L. Dehoux 15-23.

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 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 partiellement un immeuble de commerce (Brico) et de construire un immeuble de bureaux (bâtiment D) d'environ 3.286 m² ;

Considérant les 4 demandes de permis d'urbanisme introduites par le même demandeur et faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui visent la construction de 4 autres immeubles de bureaux sur le même site, représentant un total d'environ 15.570 m² pour les 5 immeubles ;

Considérant également la demande de permis d'urbanisme et d'environnement de classe 1B faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui vise la construction d'un parking indépendant et ouvert au public de 144 emplacements sous les 5 immeubles de bureaux ;

Considérant que le présent projet est structurellement et fonctionnellement lié au projet de parking, qu'il en est de même pour les 4 autres immeubles de bureaux, et qu'il est dès lors impossible et inconcevable d'examiner les 6 demandes de permis d'urbanisme de manière indépendante ;

Considérant la prescription 4.1 du PRAS qui permet d'autoriser un maximum de 3.500 m² de bureaux moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que les motivations socio-économiques sont très insuffisantes, d'autant plus que le projet supprime un grand commerce spécialisé ;

Considérant en outre qu'à ce jour, le solde de la maille AUD-06 de la CASBA du PRAS est égal à 0 ;

Considérant que l'immeuble de bureaux projeté ne disposera d'aucun emplacement de stationnement ;

Considérant dès lors qu'il en résultera un report de stationnement important dans les quartiers d'habitations environnants et sur le parking des commerces voisins ;

Considérant que le gabarit excessif de l'immeuble projeté, en dérogation au règlement régional d'urbanisme, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage (perte d'ensoleillement et d'intimité, ...) ;

Considérant en outre que cet immeuble est implanté en intérieur d'îlot, à l'arrière des immeubles C et E, et que l'ensemble des 6 projets conduit à une surdensification de la partie du site concernée ;

Considérant que le groupe auquel appartient le demandeur est propriétaire de l'ensemble de cette zone de forte mixité et que le projet nécessiterait une vision globale sur l'ensemble du site ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable.

HUITIEME OBJET

Dossier 13.558 – Demande de Redevco Offices Belgium pour démolir partiellement un immeuble de commerce (Brico) et construire un immeuble de bureaux (bâtiment E), avenue L. Dehoux 15-23.

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 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 partiellement un immeuble de commerce (Brico) et de construire un immeuble de bureaux (bâtiment E) d'environ 2.417 m² ;

Considérant les 4 demandes de permis d'urbanisme introduites par le même demandeur et faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui visent la construction de 4 autres immeubles de bureaux sur le même site, représentant un total d'environ 15.570 m² pour les 5 immeubles ;

Considérant également la demande de permis d'urbanisme et d'environnement de classe 1B faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui vise la construction d'un parking indépendant et ouvert au public de 144 emplacements sous les 5 immeubles de bureaux ;

Considérant que le présent projet est structurellement et fonctionnellement lié au projet de parking, qu'il en est de même pour les 4 autres immeubles de bureaux, et qu'il est dès lors impossible et inconcevable d'examiner les 6 demandes de permis d'urbanisme de manière indépendante ;

Considérant la prescription 4.1 du PRAS qui permet d'autoriser un maximum de 3.500 m² de bureaux moyennant le respect de certaines conditions ;

Considérant que les motivations socio-économiques sont très insuffisantes, d'autant plus que le projet supprime un grand commerce spécialisé ;

Considérant en outre qu'à ce jour, le solde de la maille AUD-06 de la CASBA du PRAS est égal à 0 ;

Considérant que l'immeuble de bureaux projeté ne disposera d'aucun emplacement de stationnement ;

Considérant dès lors qu'il en résultera un report de stationnement important dans les quartiers d'habitations environnants et sur le parking des commerces voisins ;

Considérant que le gabarit excessif de l'immeuble projeté, en dérogation au règlement régional d'urbanisme, est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage (perte d'ensoleillement et d'intimité, ...) ;

Considérant que le groupe auquel appartient le demandeur est propriétaire de l'ensemble de cette zone de forte mixité et que le projet nécessiterait une vision globale sur l'ensemble du site ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable.

NEUVIEME OBJET

Dossier mixte : Dossier 13.559 (permis d'urbanisme) et dossier 02/0452 (permis d'environnement de classe 1B) – Demande de Redevco Industrial Belgium pour démolir un immeuble de commerce (Brico) et construire et exploiter un parking pour 144 véhicules (bâtiment F), avenue L. Dehoux 15-23.

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 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 un immeuble de commerce (Brico) et de construire et exploiter un parking pour 144 véhicules (bâtiment F) ;

Considérant que ce parking indépendant et ouvert au public (environ 4.378 m²) est à considérer comme un grand commerce spécialisé ;

Considérant que la prescription 4.2 du PRAS ne permet pas d'autoriser plus de 3.500 m² de grand commerce spécialisé en zone de forte mixité ;

Considérant que le projet supprime un grand commerce spécialisé à densité d'emploi beaucoup plus importante et en parfait état de fonctionnement ;

Considérant les 5 demandes de permis d'urbanisme faisant l'objet d'une instruction parallèle, qui visent la construction de 5 immeubles de bureaux (environ 15.570 m² au total) qui seront implantés et ancrés entre et au-dessus des zones de parking ;

Considérant que ces projets sont structurellement et fonctionnellement liés au projet de parking et qu'il est dès lors impossible et inconcevable d'examiner les 6 demandes de permis d'urbanisme de manière indépendante ;

Considérant que le projet n'améliore nullement les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot et la perméabilité du site ;

Considérant que le groupe auquel appartient le demandeur est propriétaire de l'ensemble de cette zone de forte mixité et que le projet nécessiterait une vision globale sur l'ensemble du site ;

Considérant les réclamations introduites et exprimées en séance ;

Avis défavorable.