

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -  
URBANISME**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 449 de la séance du 10/07/2017 à 15h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/568171/2015 (1)**

Localisation : Chaussée de Stockel 202

Objet : demande modifiée : démolir un immeuble existant et construire trois immeubles de logements sur un sous-sol commun comprenant des parkings, caves et locaux techniques

Zonage : P.R.A.S. : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone de parc

P.P.A.S. : néant

R.C.U.Z. : « Chaussée de Stockel – rue Konkel »

Demandeur : S.A. B&B DEVELOPMENT représentée par Messieurs Fabrice Bourgeois et Emilie Rousseaux

Motifs : application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)  
application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)  
application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)  
application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)  
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)  
application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses : article 50 : alignement)  
application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)  
application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)

Enquête : 07/06/2017 au 21/06/2017

Plaintes/Remarques : 35

Argumentation : - malgré des petites adaptations, le bâtiment B reste un « immeuble barre »  
- la terrasse la plus haute du bâtiment B du projet se trouve 5,03m

plus haut que la terrasse sous le toit du bâtiment C des « Fontaines de Woluwe »

- demandent que l'immeuble B soit réduit d'un ou deux étages ou que sa façade sud-est subisse d'avantage de retraits

- demandent de planter deux à trois grands arbres à l'endroit de la discontinuité de la couronne des grands arbres

- nous nous attendons à ce que les autorités de sécurité demandent l'avis d'un expert indépendant en ce qui concerne la station de détente Fluxys

- nous attirons votre attention sur le fait que les décisions prises dans le cadre de cette phase 1 du projet feront jurisprudence sur la phase 2, déjà programmée

Avis de la commission de concertation du 30/06/2017 : reporté

Avis de la commission de concertation du 10/07/2017 :

Considérant que le bien se situe partiellement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics et partiellement en zone de parc du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un règlement communal zoné approuvé par le Conseil communal du 19/10/2015 et arrêté par le gouvernement ;

Considérant que la demande initiale visait à démolir un immeuble de bureaux (4.241,6 m<sup>2</sup>), à supprimer 34 emplacements de parking à l'air libre et à abattre 150 arbres pour construire 3 immeubles de logements (15.363m<sup>2</sup>) comprenant 154 logements, 200 emplacements de parking en sous-sol et 2 emplacements à l'air libre, ainsi qu'à aménager les abords d'une partie du site ;

Attendu qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/01/2016 au 04/02/2016 et que 34 réclamations ont été introduites

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 19/02/2016 et l'avis défavorable sur la demande telle que présentée de la commission de concertation du 26/02/2016 :

Vu l'avis défavorable du Collège des bourgmestre et échevins du 03/03/2016 ;

Considérant qu'en application de l'article 177/1, le demandeur a modifié sa demande une première fois ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir un immeuble de bureaux (4.241,6 m<sup>2</sup>), à supprimer 42 emplacements de parking à l'air libre et à abattre 150 arbres pour construire 3 immeubles de logements (15.020m<sup>2</sup>) comprenant 146 logements et 200 emplacements de parking en sous-sol, ainsi qu'à aménager les abords d'une partie du site ;

Attendu qu'elle a été soumise aux mesures particulières de publicité du 3/11/2016 au 17/11/2016 et que 38 réclamations ont été introduites ;

Vu l'avis reporté de la commission de concertation du 02/12/2016 ;

Vu l'avis du Collège des bourgmestres et échevins du 03/03/2016 demandant une étude de risque ;

Considérant qu'en application de l'article 177/1, le demandeur a modifié sa demande une deuxième fois ;

Considérant que l'actuelle demande vise à démolir un immeuble de bureaux (5.559 m<sup>2</sup>), à supprimer 44 emplacements de parking à l'air libre et à abattre 127 arbres pour construire 3 immeubles de logements (14.029m<sup>2</sup>) comprenant 137 logements, 197 emplacements de parking pour voitures en sous-sol, ainsi qu'à aménager les abords d'une partie du site ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/01/2016 au 04/02/2016 et que 9 réclamations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur la hauteur et la longueur excessive, l'expression architecturale du bâtiment « B », et l'étude de risques de Fluxys ;

Considérant que malgré les différentes remarques sur le respect des procédures formulées lors de la précédente commission de concertation du 02/12/2016, le demandeur n'a toujours pas renseigné la situation de droit de l'ensemble de la parcelle ; qu'en effet :

- la demande ne mentionne pas les 115 emplacements de parking en plein air existants, ni leur maintien éventuel. Le demandeur stipule dans sa note explicative qu'il est d'accord de renoncer aux parkings en plein air, sans que néanmoins une garantie urbanistique ne puisse être fournie étant donné l'absence de ces données dans le formulaire de demande de permis ; qu'en effet, la demande prévoit au niveau des plans, un parking en plein air de 71 emplacements avec un accès depuis la rue Konkell, en liaison avec le projet de construction des logements ;
- aucun aménagement, même provisoire, n'est prévu à l'emplacement du parking existant ;

Considérant que la demande actuelle a été modifiée notamment afin de supprimer les dérogations au règlement communal d'urbanisme zoné, mais qu'elle reste toujours non conforme à celui-ci ; qu'ils en subsistent toujours :

- Art.5.2 : En tout point, la distance minimale à respecter par rapport aux limites du périmètre pour la construction d'un immeuble est de 15m hors-sol, sauf cas particuliers envisagés à l'article 5.3,
- Art.5.2 : La profondeur maximale des constructions hors sol est de 17m entre nus extérieurs des façades,
- Art.5.2 : Des oriels en saillie par rapport à la façade sont autorisés pour autant que leur profondeur n'excède pas 1m et que leur largeur totale soit inférieure à 1/3 de la largeur de la façade,
- Art.6.2 : au-delà des corniches, deux niveaux en toiture peuvent être réalisés pour autant qu'ils présentent un recul de minimum 1.5m par rapport aux façades du dernier niveau,
- Art. 7 : les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne de dimensions minimales de 33 l/m<sup>2</sup> de surface de toitures en projection horizontales. Ceci constitue également une dérogation au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 13,

- Art. 10 : en plus des locaux exigés pour les véhicules deux-roues et les voitures d'enfants, au moins un parking pour vélos à l'air libre pourvu d'une toiture est réalisé à proximité des accès aux immeubles,
- Art.13.1. Toute demande de permis d'urbanisme relative à un projet de construction d'ensemble est accompagnée d'un plan paysager ;

Considérant l'adoption récente de ce règlement (approuvé par le Conseil communal du 19/10/2015 et arrêté par le gouvernement), toute demande de dérogation ne peut être présumée et en conséquence ne peut être accordée ;

Considérant que les locaux et installations de désenfumage ne sont pas détaillés au niveau des plans et coupes ; que seulement une coupe schématique dans le document de synthèse permet de mieux envisager cet aspect ; qu'il semblerait que les deux endroits de désenfumage dérogent au RCUZ (section 1 : implantation et section 4 : abords et aménagements des jardins) ;

Considérant qu'il y a lieu de proposer une alternative mieux intégrée qui répond davantage à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

Considérant que les aménagements dans la zone de parc ne sont pas spécifiés ;

Considérant que le projet actuel (moins de 200 places de parking en sous-sol) nécessite qu'un rapport d'incidences ;

Considérant que la demande se situe à proximité d'une station de détente de Fluxys ;

Vu l'absence de remarques tant de la part de Fluxys que du SIAMU sur l'implantation des bâtiments ;

Considérant que la demande actuelle prévoit les modifications suivantes sur le projet déposé soumis lors de la dernière enquête publique :

- le nombre de logements est réduit de 146 à 137,
- le commerce est remplacé par des bureaux,
- la répartition des emplacements pour voitures a été modifiée (20 emplacements pour visiteurs, 4 pour le bureau, 173 pour les habitants et 3 pour motos),
- un étage a été supprimé sur le bloc « C ». La volumétrie des blocs est légèrement réduite ou adaptée de différentes manières ;

Considérant que le permis d'environnement délivré autorise l'exploitation de 185 emplacements de parking couvert ;

Considérant que la superficie hors-sol des bâtiments existants renseigné dans l'annexe I a été modifiée en augmentant de 1.317,4m<sup>2</sup> la superficie existante depuis la dernière enquête publique sans aucune justification ; qu'il y a lieu d'éclaircir les différentes superficies et modes de calculs dans une note de calcul détaillée ;

Considérant que la plupart des remarques précédemment émises par la commission de concertation du 26/02/2016 sont toujours d'actualité et plus particulièrement les remarques sur:

- la problématique des parkings en plein air,

- l'esthétique et le gabarit du bloc B ;

Considérant qu'une bonne mixité est prévue en termes de taille de logements, et que 2 appartements de 4 chambres sont prévus ; Considérant que le projet présente une cohérence architecturale et esthétique ;

Considérant néanmoins que le gabarit, le volume et l'esthétique du bloc « B » ne répondent toujours pas au bon aménagement des lieux et ne répondent pas aux remarques émises précédemment étant donné le caractère très massif, le traitement très répétitif des baies et des matériaux et le gabarit peu adapté aux environs avec une longueur de façade exagérée par rapport à sa hauteur ;

Considérant que la demande modifiée une deuxième fois ne propose que des petites modifications accessoires au niveau du bloc B dans un but de supprimer les dérogations au règlement zoné, sans néanmoins répondre aux objections fondamentales en termes de gabarit et d'esthétique déjà émises au préalable; que vu l'implantation, la hauteur proposée du bloc B n'est pas acceptable ; qu'il y a lieu de diminuer le gabarit ;

Considérant que même si le projet ne déroge pas au règlement zoné en termes de hauteur, il reste dérogatoire aux articles 7 et 8 du règlement régional d'urbanisme en termes de hauteur et d'implantation et il doit répondre au bon aménagement des lieux. En effet, le projet doit s'intégrer dans le quartier existant et permettre un développement qualitatif futur du restant du site ; que ce projet n'est qu'une première partie d'une urbanisation de toute la parcelle et joue un rôle important en termes de future qualité de l'intérieur d'îlot ; que le rapport avec l'immeuble C n'est pas équilibré (effet écrasant du bloc B par rapport au bloc C) ; qu'il y a dès lors lieu de veiller à une meilleure intégration, une esthétique moins répétitive et un volume diminuée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le bloc B et de :

- supprimer le dernier étage afin de diminuer l'impact vers l'intérieur de ce nouveau quartier et plus particulièrement vers le bloc C (entre R+3 et R+4+T) et vers les immeubles existants côté rue Konkel,
- marquer la rupture dans la linéarité des deux façades (tant qu'en façade nord-est qu'en façade sud-ouest) en les évidant de manière significative
- revoir la répartition des volumes, baies, avancées, matériaux des façades afin de les animer davantage,
- prévoir un matériau noble de teinte clair pour les étages en recul en supprimant le zinc ;

Considérant que l'affectation proposée telle que du bureau doit être revue ; que le précédent projet proposait un petit commerce de quartier au même endroit, mais qu'il y avait lieu de mieux détailler le type de commerce et les besoins en termes de livraisons, stockage, clientèle, ... ;

Considérant que la mise en œuvre de ce permis-ci (urbanisme et environnement) rendra caduque le permis d'environnement actuel (115 emplacements de parking en air libre + installation classé pour les bureaux) et qu'il y a dès lors lieu de :

- supprimer l'entrée carrossable vers le parking existant côté rue Konkel
- supprimer tous les emplacements en plein air sur la totalité de la parcelle avant la fin des travaux et corriger les formulaires en conséquence (situation existante et future)

- prévoir un aménagement vert en lieu et place, et qui soit conforme aux prescriptions du RCUZ :

**AVIS FAVORABLE unanime** et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain à condition de :

1. Diminuer la taille du bloc B :

- .. supprimer le dernier étage afin de diminuer l'impact vers l'intérieur de ce nouveau quartier et plus particulièrement vers le bloc C (entre R+3 et R+4+T) et vers les immeubles existants côté rue Konkel,
- .. marquer la rupture dans la linéarité des deux façades (tant qu'en façade nord-est qu'en façade sud-ouest) en les évidant de manière significative
- .. revoir la répartition des volumes, baies, avancées, matériaux des façades afin de les animer davantage,
- .. prévoir un matériau noble de teinte clair pour les étages en recul en supprimant le zinc

2. l'entrée carrossable via la rue Konkel et le maintien des parkings en plein air sur la partie haute du terrain n'est pas compatible avec la nouvelle urbanisation de la parcelle. Il y a lieu de :

- .. supprimer l'entrée carrossable vers le parking existant côté rue Konkel
- .. supprimer tous les emplacements en plein air sur la totalité de la parcelle avant la fin des travaux et corriger les formulaires en conséquence (situation existante et future)
- .. prévoir un aménagement vert en lieu et place, et qui soit conforme aux prescriptions du RCUZ

3. introduire une note de calcul détaillé avec des superficies correctes du bâtiment existant

4. supprimer les dérogations au RCUZ

5. supprimer la dérogation au RRU en ce qui concerne la citerne d'eau de pluie

6. revoir l'affectation de bureau au rez-de-chaussée

7. Faire concorder le nombre de places de parking en urbanisme et environnement

8. proposer une alternative pour le désenfumage du parking (en cas d'incendie) en respectant les prescriptions du RCUZ (par exemple : intégré aux bâtiments et sortant en toiture)