

Woluwe-Saint-Lambert

Avis de la commission de concertation du 29/01/2016 **concernant la demande de permis mixte PUFD/564289/2015** **située avenue de la Croix du Sud et ch. de Roodebeek 386-388**

- Considérant que la demande se situe partiellement en zone d'habitation à prédominance résidentielle et partiellement en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public du plan régional d'affectation du sol approuvé en date du 03/05/2011 ;

- Considérant que la demande vise la construction d'un ensemble de 25 appartements avec 25 emplacements de parkings en sous-sol, de 9+4 maisons avec 2 emplacements de parkings en sous-sol et boxes de garage, de 3 appartements (dont 2 duplex) avec 3 emplacements de parkings dans l'immeuble ainsi que la démolition de l'immeuble existant, sis av. de la Croix du Sud et ch. de Roodebeek 386-388 ;

- Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 30/12/2015 au 14/01/2016 en vertu des motifs énoncés ci-dessus ;

- Considérant qu'en application de l'article 207§1.al.4 du Cobat, la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation : monument ou ensemble datant d'avant 1932, et que 1097 réclamations ont été introduites dont des pétitions ;

Considérant que les plaintes concernent principalement :

- La suppression d'un espace paysager de qualité
- L'augmentation du taux d'imperméabilisation du sol ;
- L'atteinte à l'intérieur d'ilot
- Une trop grande densité
- Le fait qu'un immeuble d'appartements ne corresponde pas à la typologie du quartier principalement constitué de maisons unifamiliales ;
- Le volume construit trop important et imposant ;

- Considérant que la demande déroge également au règlement communal sur les bâtisses en ce qui concerne la hauteur des lucarnes ; que cette dérogation n'a pas été demandée ;

- Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis mixte ;

- Considérant que le projet se développe sur le terrain situé entre l'av. de la Croix du Sud et la ch. de Roodebeek, sur l'ancien site dit de la « Ferme aux Oies », dont l'exploitation agricole a pris fin depuis longtemps ;

- Considérant que la date de construction de cette ancienne ferme se situe entre 1880 et 1894 ;

- Considérant que le terrain présente une forte dénivellation et est planté d'arbres centenaires ;

- Considérant en effet, que la différence de niveau entre l'av. de la Croix du Sud et la ch. de Roodebeek est de 6.51m;

- Considérant que le site offre un espace vert remarquable par sa qualité paysagère, visible depuis l'av. de la Croix du Sud ; que ce site constitue un des derniers vestiges du passé rural de Woluwe-Saint-Lambert ;
- Considérant que ce site fait partie du même ensemble que le Parc de Roodebeek et la rue de la Charrette (un des derniers chemins creux de Woluwe) et participe ainsi à la préservation du maillage vert entre les différentes zones en protégeant la diversité biologique ;
- Considérant que le projet prévoit l'abattage de 10 arbres, dont 5 particulièrement grands et anciens ;
- Considérant que cette parcelle de terrain favorise la percolation des eaux de ruissellement réduisant ainsi le risque d'inondations(déjà rencontré par le passé) dans les maisons situées dans le bas du terrain, le long de la ch. de Roodebeek ;
- Considérant que, même s'il s'agit d'un terrain à bâtir, le projet induit une imperméabilisation non négligeable dans la mesure où la superficie des surfaces imperméables passe de +/-170 m² à +/- 2180 m², soit un taux d'imperméabilisation existant de 0,027 qui passe à 0,35;
- Considérant que le rapport P/S (superficies planchers hors-sol/surface du terrain) passe de 0,062 à 0,76 ; que la superficie totale des planchers à construire est de +/- 4808 m² pour une superficie totale du terrain de +/- 6265 m² ;
- Considérant que le projet se développe sur 3 zones :
 - 1) le long de l'av. de la Croix du Sud, en contrebas, où il est prévu la construction d'un immeuble de 25 appartements avec 25 emplacements de parkings en sous-sol ;
 - 2) le long de la ch.de Roodebeek, où il est prévu la construction d'un immeuble de 3 appartements avec 3 emplacements de parkings au rez-de-chaussée, implantées à l'alignement ;
 - 3) en intérieur d'îlot, où il est prévu la construction de 9+4 maisons unifamiliales avec des emplacements de parkings en sous-sol;
- Considérant que l'immeuble situé côté av. de la Croix du Sud s'implante dans le prolongement de l'alignement des maisons du quartier des Constellations ;
- Considérant que les niveaux av. de la Croix du Sud varient de 2.10m d'un bout à l'autre de la façade projetée ;
- Considérant qu'une distance de 3m est prévue latéralement par rapport à la limite mitoyenne droite (côté n°24 de l'av.de la croix du Sud) et qu'une distance variant de 4m à 12,50m est prévue par rapport à la limite mitoyenne gauche (propriété du CPAS) ;
- Considérant que l'immeuble présente une profondeur de construction de 13.70m ; que le voisin de droite a une profondeur de +/- 7.50 m ; que compte tenu du gabarit et de la distance par rapport à la limite parcellaire, cette profondeur de construction n'est pas acceptable et ne s'intègre pas au tissu urbain existant ;
- Considérant que l'accès au parking en sous-sol (1 seul niveau) se fait en partie haute du terrain, côté CPAS et compte 23 emplacements sous l'immeuble ;

- Considérant que le parking en sous-sol se prolonge en intérieur d'îlot sous les 4+9 maisons individuelles ; que sous les 4 maisons unifamiliales, il est prévu 4 emplacements de parking et 2 box de garages pour chaque fois 2 voitures et 24 emplacements pour vélos et que 9 boxes de garage (chaque boîte contient 2 voitures) sont prévus sous les 9 maisons unifamiliales restantes ;
- Considérant que les dimensions de « tous » les emplacements de parking, et surtout celles des boxes de garage dont 1 côté est constitué d'un mur plein sur toute la profondeur de l'emplacement, sont trop petites puisqu'elles ne présentent même pas une largeur minimum de 2.50m ;
- Considérant que 49 véhicules qui entreront et sortiront d'un seul et même endroit av.de la Croix du Sud, voirie en cul de sac, engendreront des perturbations point de vue mobilité et créeront inévitablement des nuisances dans le quartier paisible des Constellations qui est constituée de maisons unifamiliales ;
- Considérant que le rez-de chaussée de cet immeuble compte 7 appartements, le 1^{er} étage, 7 appartements, le 2^{ème} étage, 6 appartements, le 3^{ème} étage, 4 appartements et le 4^{ème} 1 seul appartement ;
- Considérant que le gabarit varie de R+1 côté n°24 av.de la Croix du Sud à R+3+T jusqu'à R+4 en façade arrière, côté CPAS ; que le nombre de niveaux est exagéré compte tenu du niveau de terrain existant (1 niveau complet de remblai est prévu), compte tenu de la profondeur de construction projetée et de la déclivité du terrain ;
- Considérant que le gabarit de la maison située au n°24 est de R+1+T et fait partie du quartier des Constellations dont la typologie urbanistique est caractéristique des « cités jardins » ;
- Considérant que le gabarit du projet s'aligne sur celui du n°24 ; qu'ensuite, il est prévu un plan à 45° dans lequel s'inscrit le volume projeté ;
- Considérant que le CPAS doit être considéré comme un immeuble « à part », « indépendant » dudit quartier et qu'il y a lieu de prendre pour référence le gabarit des maisons du quartier des Constellations plutôt que celui du bâtiment du CPAS, afin de mieux s'intégrer au tissu urbain d'une manière générale ;
- Considérant qu'en ce qui concerne les 9+4 maisons en intérieur d'îlot, le demandeur indique que l'application de la prescription générale 8.2 du PRAS peut se justifier dans la mesure où, après avoir consulté le CPAS, celui-ci a déclaré ne pas souhaiter acquérir la parcelle jouxtant sa propriété (située en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public) et compte tenu de la demande pressante en logements émanant du Gouvernement de la Région bruxelloise et que le projet offre des maisons unifamiliales avec jardins, financièrement accessibles ;
- Considérant que le demandeur explique que le type de maisons mitoyennes avec jardins proposé adopte la même typologie que celui des maisons de la ch. de Roodebeek et de l'av. du Verseau et que compte tenu de l'importante profondeur des jardins des maisons situées ch.de Roodebeek, il n'y a pas d'atteinte à la vie privée de ces habitants ;
- Considérant cependant que l'implantation des maisons mitoyennes en intérieur d'îlot crée une rupture dans le tissu urbain existant ; qu'en effet, il est proposé une seule grande masse d'un seul tenant, sans variation dans les largeurs des travées ni dans les hauteurs de corniche,... ; que la construction monolithique projetée est contraire au bon aménagement des lieux et ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques du quartier, d'autant plus qu'on se trouve en intérieur d'îlot ;

- Considérant que le demandeur souligne le fait que, par rapport au site du CPAS, il y a une nette fracture urbanistique dans la mesure où le niveau du terrain des maisons projetées se trouve 2m plus bas que le niveau du site du CPAS ;
- Considérant que l'accès à ces logements se fait soit à pied via les cheminements piétons, soit en voiture via l'entrée des parkings située av. du Croix du Sud, et ce, afin d'éviter toute pénétration automobile en intérieur d'îlot ;
- Considérant que ce parti a pour mérite d'éviter des nuisances en intérieur d'îlot et de préserver l'intimité des habitants, point de vue circulation automobile ;
- Considérant néanmoins que l'accès réservé aux camions du service d'incendie est trop minéralisé ;
- Considérant que chaque maison dispose d'un parking en sous-sol avec accès privé au logement depuis le parking ;
- Considérant qu'un local pour 24 vélos est prévu pour les 13 maisons et est conforme au RRU ;
- Considérant que chaque maison dispose d'une citerne d'eau de pluie, dont la capacité est conforme au RRU ;
- Considérant l'existence d'un bassin d'orage d'une capacité de 20.000 litres, conforme à l'article 84bis du règlement communal sur les bâtisses ;
- Considérant que les 13 maisons présentent un plan identique dont les surfaces habitables respectent les normes du RRU;
- Considérant que les châssis sont en ALU thermolaqué de couleur grise avec seuils en aluminium sauf ceux des portes d'entrée et des portes-fenêtres des séjours qui sont en pierre bleue ;
- Considérant que les trouées entre les 2 blocs de maisons, situées sur le parking souterrain reliant les 2 entités, sont aménagées en toiture verte de manière à garantir la continuité verte en intérieur d'îlot ;
- Considérant que les toitures plates sont également verdurisées;
- Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS stipule que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlot et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ; les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité » ;
- Considérant que le projet induit de facto une perte de qualité tant paysagère que fonctionnelle dans la mesure où le projet supprime un vaste domaine végétal de qualité et du fait de l'augmentation de l'imperméabilisation du sol entraînant un plus grand risque d'inondation pour les habitants de la ch. de Roodebeek portant ainsi atteinte à la quiétude du voisinage environnant ;
- Considérant que seul un chemin pour le service incendie ainsi que des cheminements piétons sont prévus en intérieur d'îlot ;

- Considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de 3 logements dont 2 duplex, à l'alignement de la ch. de Roodebeek ;
- Considérant que 3 emplacements de parking sont aménagés au rez-de-chaussée de cet immeuble, en façade à rue, ce qui entraîne un aménagement peu convivial ;
- Considérant que l'esthétique de la façade avant et les matériaux utilisés (bardage en bois traité) sont à revoir dans la mesure où le langage architectural ne correspond pas à celui des maisons de la ch. de Roodebeek, la majorité des façades de la ch. de Roodebeek étant en briques de parement ;
- Considérant l'avis du SIAMU du 15/04/2015 ;
- Considérant qu'il y a lieu de demander une dérogation au Service d'incendie et d'aide médicale urgente en ce qui concerne l'immeuble de 3 appartements situé ch. de Roodebeek, le SIAMU considérant qu'il s'agit de triplex soumis à une demande de dérogation conformément à la réglementation en vigueur mais pouvant être aisément obtenues compte tenu du gabarit de 3 niveaux ;
- Considérant que la demande n'est pas cohérente en ce qui concerne l'accès via l'avenue de la Croix du Sud et l'aménagement des abords de celle-ci en ce que :
 - les plans indiquent un réaménagement des abords avec des emplacements de parkings et la plantation d'arbres ;
 - le niveau du terrain naturel est fortement modifié ;
 - la pente d'accès à la rampe du parking souterrain prend naissance à partir du trottoir ;
 - actuellement, il n'existe pas d'impétrants; il y aura lieu d'en prévoir ;
 - il y aura une augmentation sensible du nombre d'utilisateurs du chemin privé ;
- Considérant que le demandeur n'est pas propriétaire de ce chemin privé ; que par ailleurs, le demandeur n'a pas averti le propriétaire, par lettre recommandée, de son intention d'introduire une demande de permis sur son bien : (annexe II) ;
- Considérant que, par conséquence, une grande partie du projet (l'accès) n'a pu être correctement analysée, celle-ci n'étant pas intégrée à la présente demande ou du fait que le propriétaire du terrain donnant accès au site n'a pas été correctement informé;
- Considérant qu'au total, 52 emplacements de parkings sont prévus pour 41 logements répartis dans les différents bâtiments projetés ;
- Considérant que le projet entraîne d'importantes modifications du relief naturel existant non précisées sur les différents plans ;
- Considérant que le volume bâti est trop imposant, tant côté rue qu'en intérieur d' l'îlot ;
- Considérant que le projet ne tient pas compte de la dénivellation du terrain côté avenue de la Croix du Sud ; que la hauteur sous corniche s'aligne à celle du CPAS mais que le projet ne tient pas du tout compte de la pente de la rue ; que le voisin de gauche présente un gabarit à rue de R+2 le long de la limite parcellaire tandis que le projet prévoit un gabarit de R+3+T, ce qui est totalement inapproprié ;

- Considérant que le projet prévoit ainsi un niveau supplémentaire « artificiel », trop imposant, qui n'est pas acceptable par rapport au quartier des Constellations ;
- Considérant, par ailleurs, que le projet prévoit d'importantes modifications de relief à l'intérieur de l'îlot ; que plusieurs bâtiments sont implantés un niveau plus haut que le niveau naturel existant, ce qui rendra les constructions encore plus visibles depuis les habitations existantes ;
- Considérant que le projet devrait plus tenir compte des différences de niveaux du terrain afin de mieux intégrer le projet dans le tissu urbain existant ;
- Considérant que les façades sont composées de différents matériaux variant du bardage en bois isolant au parement de briques de teinte tantôt claire, tantôt foncée ;
- Considérant qu'un patchwork est proposé pour les matériaux de façade afin d'éviter le caractère massif du volume construit ; que, toutefois, le volume de construction proposé est lui-même trop important ;
- Considérant le manque de qualité dans l'expression architecturale des façades et le volume exagéré des différentes constructions projetées ;
- Considérant que le patchwork de matériaux ne résout pas l'effet de masse imposante qu'offre le volume projeté ; que ces matériaux n'apportent aucune plus-value qualitative ;
- Considérant que les logements en intérieur d'îlot ne présentent aucune variation tant point de vue organisation des espaces qu'au point de vue esthétique ; que les plans d'une maison 3 façades sont identiques à ceux des maisons à 2 façades, présentant ainsi un pignon totalement aveugle ;
- Considérant que les maisons sont implantées sur un même alignement, sans aucune dynamique, conférant ainsi un caractère massif à l'ensemble ;
- Considérant que la demande prévoit l'abattage de plusieurs arbres, dont un repris à l'inventaire scientifique du patrimoine naturel de la Région bruxelloise ;
- Considérant que la demande est soumise à l'application des charges d'urbanisme conformément à l'AG du 26/09/2013; que la demande ne fait pas référence à cet AG ;

Considérant l'avis défavorable du 20/01/2016 du Service NATURE de la commune :

« 1/ SITUATION EXISTANTE »

Le projet prévoit la destruction du site dit de la Ferme aux oies par la construction d'un immeuble appartement et de logements individuels. La zone est en zone constructible. Elle n'est pas ou ne borde pas une zone Natura 2000.

Son intérêt paysager est à prendre en considération. Il s'agit d'un dernier reliquat du passé champêtre et agricole du hameau de Roodebeek.

Le défrichage en vue des constructions prévoit l'abattage de 10 arbres à hautes tiges :

- 5 peupliers du Canada
- 1 poirier
- 2 cerisiers
- 1 noyer
- 1 épicea

Remarques :

- 1/ Le rapport d'incidence environnemental (Milieueffectenverslag Vectris cvba – p.80) se limite à une page pour traiter de la situation existante de la flore et de la faune.
- 2/ La liste des arbres à abattre ne reprend ni leur genre-espèce et variété, ni le diamètre du tronc et de la couronne.
- 3/ Aucun relevé botanique n'a été réalisé motivant l'absence de valeur écologique soulignée dans ledit rapport.

2/ SITUATION PROJETEE

- 1/ Le plan d'accompagnement paysager (Milieueffectenverslag Vectris cvba – p.81-82-83 – pas de plan) est trop succinct et ne permet pas de se faire une idée précise de la trame verte qui sera tissée au sein du quartier. Le choix des variétés des végétaux proposés est limité et fort horticole.
Il ne prend pas en compte l'écosystème (gîte et nourrissage des oiseaux, petits mammifères, p.ex)
- 2/ Les jardinets en intérieur d'îlot sont fort minéralisés (courette devant les maisons).
Même si le matériau proposé est drainant, un entretien régulier doit garantir sa perméabilité.
- 3/ L'ensemble du lotissement projeté est en contrebas de l'avenue de la croix du sud. Aucun dispositif dans l'aménagement paysager ne prend en compte la gestion in situ des eaux de ruissellement (noues, végétaux ombrophiles, puits filtrants,...). Ce problème est particulièrement important à cet endroit et dans tout le bas de la chaussée de Roodebeek. Augmenter l'imperméabilisation des sols renforcera le risque d'inondation.

3/ EN CONCLUSION..

Le rapport d'incidence environnementale est, selon nous, tout à fait insuffisant pour avoir une vue globale sur l'impact paysager et la gestion des eaux de ruissellement. Aucun plan d'accompagnement paysager ne fait partie de la présente demande de permis.

Notre avis sur l'impact environnemental pour les matières qui nous concernent est défavorable. »

Considérant que, tant au niveau de l'implantation des maisons en intérieur d'îlot qu'au niveau du gabarit trop imposant projeté av.de la Croix du Sud, de la densification trop importante proposée en bout de clos du quartier paisible des Constellations, de l'impact non négligeable du projet quant à l'imperméabilisation du terrain et de l'abattage d'arbres très anciens ;

- Considérant l'absence de documentation et de motivation quant à la démolition projetée des bâtiments, du point de vue patrimoine ;

AVIS DEFAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Développement Urbain. »

