

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME  
COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 427bis de la séance du 26/02/2016 à 17h30.

**Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement PUF/D/568171/2015 (1)**

Localisation : Chaussée de Stockel 202

Objet : démolir un immeuble existant et construire 3 immeubles comprenant 154 logements, 200 emplacements de parking en sous-sol avec caves et locaux techniques, aménager des abords et des jardins privés

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

P.P.A.S. : néant

Lotissement : néant;

Demandeur : S.A. B&B DEVELOPMENT représentée par Monsieur et Madame Fabrice-Emile Bourgeois-Rousseaux

Motifs : 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.7 du titre I du RRU  
(implantation - constructions isolées)

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)

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 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)

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)

application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Enquête : 21/01/2016 au 04/02/2016

Plaintes/Remarques : 34

- Argumentation :
- le promoteur veut éviter l'organisation d'une étude d'incidences (projet présenté ne couvre qu'une moitié de la parcelle), ce procédé est inacceptable
  - construire un tel complexe sur cette petite surface est un non-sens
  - perte d'ensoleillement pour les habitants de la chaussée de Stockel
  - l'ensemble du projet nous semble partout trop haut
  - demandent de produire des perspectives 3D dans un rayon de 360 degrés
  - le projet ne s'intègre pas aux caractéristiques du quartier
  - quid calcul surfaces pour les charges d'urbanisme ?
  - comment la couronne de végétation périphérique peut-elle être maintenue (150 arbres sont abattus) ?
  - on ne voit pas l'implantation des deux parkings en zone de recul
  - quelle protection sera assurée pour les piétons (proximité d'une école) ?
  - le projet manque de mixité
  - interférence avec la procédure d'élaboration du RCUZ
  - fractionnement du projet
  - le présent projet requiert la réalisation d'une étude d'incidences
  - de tels projets auront inmanquablement un impact sur l'environnement, la mobilité et sur la qualité de la vie dans les quartiers avoisinants
  - problèmes de sécurité publique liés à la présence d'une station de détente de Fluxys (demandent une étude de risque)
  - demandent de déplacer de 8-10m vers le nord (ou « raccourcir ») le bâtiment le plus proche de la station de dégazage
  - aucun équipement n'est prévu (crèche)
  - projet « monofonctionnel logements » alors que le site est affecté au PRAS en « zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public »
  - le commerce entraînera beaucoup de nuisances tant au niveau de la mobilité que de la pollution
  - nous nous opposons à ce projet tel que proposé

Avis de la commission de concertation du 19/02/2016 : AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 26/02/2016 :

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 vise à démolir un immeuble de bureaux (4015 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 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 21/01/2016 au 04/02/2016 et que 34 réclamations ont été introduites ;

Considérant que le projet se situe entre des gabarits très différents :

- Le long de la chaussée de Stockel de type R+1+T à R+2+T,
- Logements sociaux dans le clos Jean van Ryn de R+2 (front de rue) à R+3 en intérieur d'îlot,
- Maisons unifamiliales le long de l'avenue du Bleuet et partiellement le long de la rue Konkkel de R+1+T
- Immeuble à appartements le long de la rue Konkkel et en intérieur d'îlot de R+3+T à R+4+2T

Considérant que la demande prévoit des gabarits de R+2+T à R+7+T ;

Considérant que le terrain était précédemment affecté à la formation du personnel de SIBELGA et à une station de détente de Fluxys ; que ce terrain a été divisé pour permettre la vente du terrain actuel, tout en gardant sur la parcelle voisine la station de détente ;

Considérant qu'actuellement, le terrain comporte 115 emplacements de parking à ciel ouvert, un immeuble de bureaux, un bâtiment et un abri destinés à l'entreposage, situés à l'entrée du site coté chaussée de Stockel ;

Considérant que le terrain présente une forte déclivité de +/- 14m entre les 2 entrées du site (chaussée de Stockel et rue Konkkel) ;

Considérant la demande prévoit la démolition de constructions et la suppression de 34 emplacements, tout en restant muette sur les 81 emplacements restants ;

Considérant que le projet consiste à construire 16 studios, 40 appartements 1 chambre, 64 appartements 2 chambres, 34 appartements 3 chambres pour un total de 154 logements ; qu'aucun appartement à 4 chambres n'est prévu ;

Considérant que 200 emplacements sont prévus sur 2 niveaux de parking couvert, dont 11 pour visiteurs et 2 emplacements pour clients en zone de recul ;

Considérant que 150 arbres seront abattus sur la partie basse du site, et que plusieurs types de plantations sont prévus le long du site ; que l'abattage peut se justifier vu la végétation à certains endroits très dense et peu qualitative dans un souci de permettre aux plus beaux sujets de se développer et vu le projet de plantation sur le site (d'entre autres 30 arbres à haute tige) ; qu'il y a néanmoins lieu de mieux indiquer l'implantation exacte de ces nouveaux arbres ;

**En ce qui concerne la procédure :**

Considérant que le demandeur explique dans sa demande que le projet est situé sur une partie du terrain, dénommé 'le site' ;

Considérant que d'une part, la demande se limite aux données du 'site' en ce qui concerne les bâtiments projetés, les parkings, les superficies et certains aménagements des abords, et que d'autre part, la démolition du bâtiment de bureaux ne fait que partiellement partie du périmètre de la demande et qu'aucune indication ne précise l'aménagement du reste du terrain ;

Considérant que les chiffres indiqués dans le formulaire de demande sont fonction pour partie sur les dimensions du terrain et pour partie sur les dimensions du 'site' ; que ceci permet d'appréhender la densité propre au développement du 'site' mais que cela prête cependant à confusion ; qu'il convient de clarifier les données ;

Considérant qu'aucun aménagement, fusse provisoire, n'est prévu à l'emplacement du bâtiment à démolir ;

Considérant que la demande ne peut pas être analysée correctement sans avoir un périmètre identique pour les démolitions et les nouvelles constructions et sans avoir d'indication précise sur les liaisons, les connexions, le relief et l'aménagement avec le reste du terrain ;

Considérant qu'il est admissible pour l'urbanisation d'un grand terrain de prévoir un développement par étapes mais que dans le cas d'un développement partiel, il doit être démontré que le projet fonctionne de manière autonome (par exemple au point de vue sécurité incendie) et qu'il s'inscrit dans un développement harmonieux du site ;

Considérant dès lors que la demande doit être adaptée et reformulée ;

**En outre sur la procédure,**

Considérant que le projet prévoit la création de 200 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que l'ensemble du terrain est considéré comme une unité technique et géographique au sens de l'ordonnance permis d'environnement ;

Considérant que le projet s'inscrit vraisemblablement dans un programme plus vaste dont cette demande constitue la première étape ;

Considérant que le prochain projet qui sera développé sur le terrain, pour autant que le nombre total d'emplacements des parkings dépasse le seuil de classe 1A, sera soumis à une étude d'incidences ;

Considérant que pour ne pas empêcher une flexibilité différente de l'utilisation des parkings, il convient de permettre dans ce projet-ci, la possibilité d'une liaison souterraine ou d'une prolongation des parkings souterrains vers la partie du site non urbanisée, en fonction des résultats d'une analyse de la mobilité sur le projet global du terrain;

xxx

Considérant que la demande se situe à proximité d'une station de détente de Fluxys et que le demandeur a déclaré que Fluxys aura quitté les lieux avant la construction des immeubles ;

Vu l'avis du SIAMU estimant qu'il convient de réaliser une étude de risque si la station de détente de Fluxys n'est pas démolie avant le début des travaux ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de clarifier la situation ;

xxx

Considérant que malgré le caractère non complet de la demande, il peut être énoncé les remarques suivantes sur le projet en l'état :

#### **En ce qui concerne la conformité au règlement communal d'urbanisme zoné :**

Considérant que le projet a été introduit antérieurement à l'approbation du RCUZ ; qu'il y a lieu de vérifier et d'amender le cas échéant le projet au regard du RCUZ ;

#### **En ce qui concerne l'architecture et l'esthétique des bâtiments ;**

Considérant que la demande prévoit l'utilisation des matériaux durables et qualitatifs ; que des grandes baies permettent des espaces de vie agréables et bien éclairés ; que la demande respecte les superficies requises par le règlement régional d'urbanisme ; que tous les logements ont des espaces extérieurs ;

Considérant qu'une bonne mixité est prévue en termes de taille de logements, mais qu'aucun appartement de 4 chambres n'est prévu ; que pour un projet de cet ampleur, il y a lieu de prévoir un minimum de 2 appartements de 4 chambres afin de permettre aux familles de rester dans la région Bruxelloise ;

Considérant que le projet présente une cohérence architecturale et esthétique sur le développement de cette partie du site ;

Considérant néanmoins que tous les blocs présentent des gabarits trop hauts, et que le traitement des façades du bloc « B » est trop imposant vu la hauteur et la longueur de façade ; que le traitement répétitif des façades peut être allégé pour les rendre moins massives ;

### **En ce qui concerne les niveaux du terrain :**

Considérant que la demande prévoit un déblaiement de 30 000m<sup>3</sup> de terre essentiellement dû au parking et aux caves en sous-sol ;

Considérant que la parcelle se caractérise par une forte déclivité ;

Considérant que le bloc B ne tient pas suffisamment compte des dénivelés existants ; que plusieurs appartements sont situés deux niveaux en-dessous du niveau du terrain et face à de grands murs de soutènement; que ceci rendra les pièces de vie et l'espace extérieur privatif de ces appartements peu qualitatifs ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux tenir compte du niveau du terrain , de revoir la configuration des appartements ou de les supprimer s'ils ne bénéficient pas de suffisamment de dégagement ;

### **En ce qui concerne les plans :**

Considérant qu'il y a lieu de représenter systématiquement les façades en arrière-plan pour les profils en long (bâtiment C, plan « implantation – profils en long ») et d'indiquer les coupes sur les plans (coupes longitudinales) ;

### **En ce qui concerne le parking pour voitures / vélos :**

Considérant que 2 emplacements de stationnement dans le parking visiteurs n'ont pas de dimensions correctes (profondeur de moins de 4m) ; que l'utilisation de ces parkings limitera la largeur de l'entrée/sortie de tout le site à +/-4,3m ;

Considérant que 2 emplacements de stationnement sont prévus en zone de recul, sans néanmoins bien représenter l'implantation exacte; que selon la note explicative, ces parkings sont dédiés au futur commerce situé au rez-de-chaussée du projet ; que l'aire de manœuvre pour entrer et sortir des emplacements en zone de recul se situe directement devant l'entrée/sortie du parking et en cas d'utilisation, bloquera complètement l'entrée et sortie du parking en sous-sol ;

Considérant le peu d'emplacements de parkings libres dans les environs ; que le rapport d'incidence indique qu'il y a un manque de places pour visiteurs ; qu'il y a lieu d'éviter le plus possible une circulation des voitures des visiteurs qui cherchent des places dans les environs ; que le règlement communal d'urbanisme zoné prévoit un minimum de 20 places pour visiteurs afin de remédier à ce problème ; qu'un projet de telle ampleur ne peut pas reporter des problèmes de circulation sur un quartier avec déjà des problèmes de mobilité ;

Considérant qu'un seul parking de 185 places de vélo n'est pas souhaitable ; que pour éviter les vols et aussi l'abandon de carcasses de vélos et autres encombrants, le parking vélo doit être divisé en plusieurs entités de plus petite taille et situées plus à proximité des différentes entrées des différents immeubles d'appartements dans le but de responsabiliser les – petits – groupes d'utilisateurs ;

### **En ce qui concerne les techniques :**

Considérant que les éléments techniques de ventilation en toitures ne sont que dessinés sur certains plans mais omis dans d'autres (plans d'architecture, façades, coupes) et sans indications exactes de leur taille ; que d'autres techniques (panneaux photovoltaïques) ne sont pas représentées sur d'autres plans ; qu'aucune dérogation à l'art.8 §3 du titre I du règlement régional (éléments techniques en toiture) n'a été sollicitée ;

Considérant en plus que le plan des toitures prévoit des panneaux photovoltaïques (588m<sup>2</sup>) et des toitures vertes ; que la pose de ces panneaux et d'autres installations en toiture empêchent vraisemblablement l'aménagement d'une toiture verte qualitative, performante et durable (manque de lumière) ; qu'aucune dérogation à l'art.13 du titre I du règlement régional n'a été sollicitée;

Considérant l'incompatibilité de certaines installations et techniques en toiture ; qu'il y a dès lors lieu de représenter toutes les installations avec leurs dimensions correctes sur tous les plans, coupes et façades et vérifier leur conformité avec les différentes prescriptions légales et de revoir les calculs sur les bassins d'orage, le cas échéant;

### **En ce qui concerne les affectations :**

Considérant que les affectations proposées telles que logement et le commerce sont conformes aux prescriptions du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que le projet se situe au milieu d'un quartier résidentiel bénéficiant des commerces et des équipements de proximité ;

Considérant qu'un commerce de +/-260m<sup>2</sup> est prévu le long de la chaussée de Stockel ; qu'un petit commerce de quartier est acceptable ; qu'il y a néanmoins lieu de mieux détailler le type de commerce et les besoins en termes de livraisons, stockage, clientèle, ... ;

Vu ce qui précède :

**AVIS DEFAVORABLE SUR LA DEMANDE TELLE QUE PRESENTEE**