

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

Ordre du jour n° 537 de la réunion du vendredi 14 avril 2023 (avis reporté au 19/04/2023 à Huis clos)
Ordre du jour n° 538 de la réunion du mercredi 19/ avril 2023

Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent le 14/04/2023)

Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement (présente le 14/04/2023 et le 19/04/2023)

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte (présente le 14/04/2023 et le 19/04/2023)

Mme Céline DELWICHE, Architecte (présente le 14/04/2023 et le 19/04/2023)

Mme Estelle MEYER, Permis d'environnement (présente le 14/04/2023)

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation (présente le 14/04/2023)

Pour la commune de Woluwe-Saint-Pierre

Mme CHAMPENOIS (présente le 14/4/2023)

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :

M. H. FAKCHICH (présent le 14/04/2023 et le 19/04/2023)

M.G.BEELEN (présent le 14/04/2023)

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT (présent le 14/04/2023 et le 19/04/2023)

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAEY (présent le 14/04/2023 et le 19/04/2023)

Membres ayant droit de vote étant présents, la commission peut délibérer valablement.

HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
09:00	permis d'urbanisme PUFD/1787678	B&B Development Rue Konkel 178 Chaussée de Stockel 202	application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) 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 la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) 1A : article 30 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements)	Favorable sous conditions à la majorité

[Texte]

			<p>art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme</p> <p>Etude d'incidences - Art. 175/14 - MPP - Enquête de 30 jours</p> <p>Règlement Communal d'Urbanisme Zoné</p> <p>dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)</p> <p>dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)</p> <p>1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p> <p>Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions</p>	
	<p>permis d'environnement</p>		<p>1A : article 21 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidences)</p> <p>1A : article 30 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements)</p> <p>1A : article 31 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements)</p>	

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 538 de la séance du 19/04/2023 à 10h00.

Demande de permis mixte d'urbanisme PUF/1787678/2021 et d'environnement PE/1788531/2021

Localisation : Rue Konkel 178 - Chaussée de Stockel 202

Objet PU : construire 4 bâtiments de logements avec leur parking en sous-sol et abattre certains arbres à haute tige

Objet PE : exploitation d'un immeuble de logements

Zonage : P.R.A.S. : zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones de parcs

Demandeur : B&B Development

Motifs principaux de l'enquête en urbanisme :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application des prescriptions particulières 8.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) et 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)
- application des articles 175/2 et 175/14 du CoBAT : demande soumise à une étude d'incidences au vu de l'annexe A - Enquête de 30 jours :

18) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques

19) Toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe / le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe

- application de l'article 176/1 du CoBAT : mesures particulières de publicité dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme
- application des articles 188/7 et 126§11 du CoBAT :
 - dérogations au titre I du RRU, art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins)
 - dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme, art. 28 (plantations) et art.50 (alignement)
 - dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme Zoné, art.7 (citerne et bassin d'orage) et 8.2 (parking par logement)

Motifs principaux de l'enquête en environnement :

- articles 21, 30 et 31 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidences, demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements) - Classe 1A
- rubriques 40 A - chaudière au gaz (790 kW), 47 A - dépôts de déchets non dangereux (242 m²), 68 B - parc de stationnement couvert, situé en dehors de la voie publique (337 véhicules), 104 A - moteur (64 kW), 104 A - Moteur (58 kW), 132 A - pompes à chaleur et 179 - bassins d'orage d'eaux pluviales (550.5 m³)

Enquête : 01/03/2023 au 30/03/2023

Plaintes/Remarques : 27 réactions dont 3 pétitions de 283, 8 et 5 signatures

Avis :

Avis de la commission de concertation du 14/04/2023 :

AVIS REPORTE

Avis de la commission de concertation du 19/04/2023 :

AVIS PARTAGE :

AVIS d'URBAN Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel et de Bruxelles Environnement :

Considérant que les parcelles se situent partiellement en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service publique, partiellement en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en partie en zone de parcs au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale 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 le projet consiste en la construction de 4 bâtiments contenant 116 logements et leurs dépendances, la réalisation de sous-sol reprenant 143 emplacements pour véhicules motorisés, ainsi que l'abattage de 17 arbres à hautes tiges et le réaménagement des abords avec la replantation d'arbres;

Considérant qu'il constitue la phase 2 d'un plus grand projet, dont la phase 1 (réf: 18/PFD/568171) a été délivrée par permis d'urbanisme le **21/03/2018** avec l'intitulé suivant: "*Démolir un immeuble existant et construire 3 immeubles de logements sur un sous –sol commun comprenant parking, caves et locaux techniques. Aménager des abords et créer des jardins privés*";

Considérant que l'ensemble du projet reprend au total 259 logements, 337 emplacements pour véhicules motorisés et 368 ou 416 emplacements vélos ;

Considérant qu'une étude d'incidences a été effectuée suite à l'application de la rubrique 19 de l'annexe A du CoBAT, étant donné que le nombre d'emplacement de stationnement sur site sera *in fine* supérieur à 200 (en référence à la rubrique 18) ;

[Texte]

Considérant que cette étude d'incidences a évalué les incidences du projet lui-même et des effets cumulatifs avec la phase 1 de l'urbanisation du site dit « Sibelga »;

Considérant que la phase 1 est en cours de réalisation et ne peut donc plus faire l'objet de modifications;

Considérant que les alternatives suivantes ont été étudiées dans l'étude :

- alternative 0 : non réalisation du projet ;
- A1a : sans bloc G (avec extension de la zone de parc) ;
- A1b : sans bloc E avec création de zone verte en terrasse ou talus ;
- A2 : bloc D et E plus bas ;
- A3 : disposition en rue cyclo piétonne
- A4 : alternative de programme (logement conventionné ou intégration d'un équipement) ;

Considérant que le comité d'accompagnement de l'étude d'incidences s'est réuni le 16 décembre 2021, le 8 février 2022, le 4 mars 2022, le 28 avril 2022 et le 24 juin 2022 ;

Considérant que l'étude d'incidences a été déclarée complète le 23 septembre 2022;

Considérant qu'il s'agit d'une procédure de demande de permis mixte et que, par conséquent, la procédure de demande de permis d'environnement, bien que de classe 1B, s'est alignée sur la procédure applicable à la demande de permis d'urbanisme et a donc également été soumise à une étude d'incidences ;

Considérant que la présente demande (phase 2) a été soumise à enquête publique du **01/03/2023** au **30/03/2023** pour les motifs suivants:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol :*
 - *Application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;*
 - *Application de la prescription particulière 8.2 du plan régional d'affectation du sol : logements en zone d'équipement ;*
 - *Application de la prescription particulière 8.4 du plan régional d'affectation du sol : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement ;*
- *En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :*
 - *Article 176/1 : Projet mixte de classe 1B;*
 - *Article 175/14 §1 : Projet soumis à étude d'incidence pour les motifs suivants:*
 - *18) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;*
 - *19) Toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe/ le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe;*
 - *Article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126§11:*
 - *Article 7 du Titre I du RRU : Implantation d'une construction isolée;*
 - *Article 8 du Titre I du RRU : Hauteur d'une construction isolée;*
 - *Article 11 du Titre I du RRU : zones de recul aménagée en jardin;*
 - *Article 12 du Titre I du RRU : Aménagement des zones de cours et jardins;*
 - *Article 28 du RCU: Plantations;*
 - *Article 50 du RCU: Alignement;*
 - *Article 7 du RCUZ: Citerne et bassin d'orage;*
 - *Article 8.2 du RCUZ: Parking par logement;*

[Texte]

Considérant que 27 réclamations / observations ont été déposées durant l'enquête publique, qu'elles portent sur les points suivants:

- l'étude d'incidences aurait dû être réalisée dès la première phase du projet;
- les recommandations de l'étude d'incidence ne sont globalement pas respectées;
- la mobilité externe au site n'est pas assez étudiée au sein de l'étude;
- les immeubles D et E créent des ombrages problématiques sur le voisinage et sont trop haut;
- le site est déclaré non-accessible aux non-résidents dans la note explicative, ce qui est contraire aux informations transmises oralement sur l'accessibilité pour tous;
- la densité de population du quartier devient excessive;
- la valeur des biens alentours va diminuer;
- les espaces verts se font de plus en plus rare;
- l'opération ne devrait comprendre que 2 bâtiments et pas 4;
- au total 159 arbres seront abattus;
- la préservation des arbustes dans la zone verte n'est pas détaillée;
- la circulation et en particulier la mobilité douce est déjà problématique sur la chaussée de Stockel;
- aucun projet de plaine de jeux n'est finalement intégré;
- l'esthétique du bâtiment D est à revoir, il est trop massif;
- il faut développer une station Cambio à proximité du site;
- la phase 2 rompt avec l'architecture et l'esthétique de la phase 1;
- les vues et la luminosité des logements du bloc B seront fortement impactés par le bloc D;
- la porte du garage ABC n'est pas adaptée à une augmentation de capacité de ce parking;
- le saucissonnage du projet n'a pas permis d'estimer correctement la première phase;
- le cheminement PMR n'est pas suffisamment large le long de la parcelle et dispose de certains tronçons ne respectant pas une pente de 5% maximum;
- l'espace polyvalent prévu à la phase 1 semble insuffisant pour couvrir les besoins de la phase 2;
- il n'y a pas assez de places de parking prévues;
- le projet porte préjudice à l'intérieur d'ilot;
- le projet comporte trop de dérogations;
- les bâtiments F et G impactent trop fortement la zone verte par les jardins et balcons débordant dessus;
- le maillage vert n'est pas assuré au projet;
- la promiscuité entre les volumes est problématique;
- les axonométries proposées sont insuffisantes pour une bonne compréhension du projet;

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **23/02/2023** et portant la référence C.2015.0768/14, auquel il est impératif de se conformer;

Considérant l'avis de **VIVAQUA** daté du **20/02/2023** et portant la référence IN 1363588;

Considérant l'avis du **BMA** daté du **25/06/2021** (sur le projet initial) dont les conclusions sont les suivantes:

"Le projet permet de créer des logements de qualité dans un environnement vert, avec un respect pour la quiétude de la zone. Les bâtiments s'intègrent bien dans l'environnement immédiat. BMA recommande toutefois de supprimer ou de réduire fortement l'emprise du bâtiment G qui, par sa simple présence, empêche la création d'une grande zone verte d'un seul tenant.";

Considérant l'avis d'**Access & Go** du **10/04/2023**, estimant que le projet est conforme aux exigences du Titre IV du RRU excepté concernant la porte de sas d'ascenseur proche de la place PMR n°40 qui a une feuille de porte de 88cm au lieu de 93cm;

Considérant que l'étude d'incidence a donné lieu à un tableau de recommandations, que le projet amendé a répondu à certaines de ces recommandations ;

[Texte]

Considérant qu'une strate basse est prévue dans cette zone pour lui conférer un caractère de sous-bois grâce à la plantation de couvre-sols et de vivaces qui s'accorderont aux arbres existants et projetés de la zone;

Considérant que les 2 entrées du bâtiment E ont été retravaillées avec un élément vertical en saillie, dans le même esprit que les bâtiments F et G;

Considérant que les baies des appartements G2.02, G2.03, D2.02 et F2.01 ont été élargies ou modifiées pour proposer un registre différent des étages;

Considérant que quatre bancs ont été ajoutés le long de la promenade latérale à cet endroit spécifique ;

Considérant que les espaces extérieurs sont déclarés multifonctionnel (jeux, détente, jardins, promenade, contemplation...) et que le parti pris est de réserver un maximum d'espaces à la nature en les rendant inaccessibles au public, que ces espaces inaccessibles réservés à la nature sont une chose que l'on retrouve dans la zone de parc, mais que les lieux extérieurs aménagés en sont une autre, qu'il convient de prévoir distinctement des sous-ambiances à chacune de ces zones afin d'agrémenter le cheminement dans celles-ci et d'éviter de s'attarder sur les jardins privés ou les bâtiments à travers l'aspect récréatif et de contemplation que pourraient avoir ces zones avec leurs ambiances propres;

Considérant que le demandeur précise qu'aucune table de pic-nic ne peut être installée à cause des potentielles nuisances qu'elles peuvent causer et à cause du passage des véhicules de secours, que dans l'argumentaire défendu toutes formes de vies extérieures semblent être une cause de nuisance alors qu'elle est justement l'occasion de donner une vie et une identité au pan de quartier créé, que cette occasion doit être saisie dès le début de la réflexion sur l'aménagement des espaces non-bâti qui sont aussi importants que les espaces bâtis dans le projet de « parc habité »;

Considérant que les haies vives à la limite privé / public sont composées entre autres de Ilex aquifolium (persistant) et Carpinus betulus (marescent);

Considérant que les abris vélos sont réalisés en matériau naturel tel que le bois afin de s'intégrer de manière harmonieuse au paysage, que là où c'est possible, ils sont entourés par des haies ou des massifs arbustifs;

Considérant ainsi qu'une partie des recommandations au niveau paysager et urbanistique sont rencontrées au sein du projet amendé;

Considérant que le bâtiment D se compose de 6 studios, 11 appartements une chambre, 20 appartements deux chambres, 7 appartements trois chambres et 1 appartement quatre chambre ;

Considérant que le bâtiment E se compose de 1 studio, 11 appartements une chambre, 22 appartements deux chambres, 3 appartements trois chambres et 1 appartement quatre chambre ;

Considérant que le bâtiment F se compose de 1 studio, 4 appartements une chambre, 5 appartements deux chambres et 5 appartements trois chambres ;

Considérant que le bâtiment G se compose de 5 appartements une chambre, 7 appartements deux chambres, 5 appartements trois chambres et 1 appartement quatre chambres ;

[Texte]

Considérant ainsi qu'au total 20 % des logements sont des appartements de 3 chambres et plus, assurant une mixité de typologie sur le site ;

Considérant que les logements mono-orientés proposent une habitabilité très peu qualitative et donc inadmissible pour une construction neuve ;

Considérant dès lors que le programme prévu est trop dense en quantité de logements, que les logements mono-orientés ne sont pas acceptables exceptés lorsqu'ils sont dû à un dénivelé important du site ;

Considérant toutefois qu'urbanistiquement le volume G est trop proche de la zone de parc tel que mentionné dans les différents scénarios de l'étude d'incidence, que même si le scénario prévoyant la suppression du volume G n'a pas été retenu, l'avis du Bouwmeester Architecte demandait sa suppression ou sa forte réduction ;

Considérant ainsi qu'il y a lieu de revoir son implantation afin de diminuer son impact sur la zone de parc;

Considérant dès lors que pour bénéficier de jardins privés il y aura lieu potentiellement de décaler l'implantation du bâtiment G actuellement implanté à la limite entre la zone d'équipement et la zone de parc ;

Considérant que le bâtiment D dépasse la moyenne des hauteurs des bâtiments entourant le site (en dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU), que toutefois sa hauteur reste conforme aux prescriptions de hauteur du RCUZ, que par conséquent cette dérogation est acceptable;

Considérant que l'implantation choisie pour le bloc D (en décalage par rapport au bloc C) et en face du bâtiment B existant occasionnera un impact visuel important pour les logements situés dans le bloc B et une perte d'ensoleillement non-négligeable ;

Considérant que ce choix impactera de façon trop importante les habitants du site en leur supprimant toute perspective vers l'intérieur du site ;

Considérant de plus que l'emplacement de ce bloc empêche la réalisation d'un espace végétalisé en pleine-terre conséquent au sein du site décrit comme un « parc habité » ;

Considérant ainsi que ce bloc doit être déplacé afin de s'éloigner du bloc B pour créer un espace végétalisé entre les 2, et proposer une orientation est-ouest le long du cheminement, et que par conséquent, le bloc E doit être supprimé ;

Considérant ainsi que potentiellement le parking du bloc D ne sera plus lié au parking ABC mais plutôt au parking FG ;

Considérant que :

- cette suppression permettrait l'aménagement d'une aire de jeux confortable et plus conséquente pour les habitants du site (comme imposée par le RCU zoné) ;
- un réel espace paysager de qualité pourrait y être aménagé afin de retrouver davantage de végétation sur le site et respectant ainsi l'esprit du RCU zoné ;
- le parking existant des immeubles A, B et C ne sera plus étendu et que donc le flux existant des véhicules du site vers la chaussée de Stockel ne sera pas augmenté ;
- la qualité et l'habitabilité des logements déjà existants notamment dans le bâtiment B seraient conservées ;

Considérant qu'il s'indique d'aménager des espaces verts spacieux et qualitatifs en lieu et place des petits espaces verts résiduels en vue de mettre en valeur les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et ainsi respecter les objectifs du RCUZ ;

[Texte]

Considérant que l'implantation des immeubles doit résulter des espaces verts spacieux et qualitatifs existants et non l'inverse ;

Considérant que le projet ne s'implante pas à l'alignement de la voirie, contrairement à la prescription de l'article 50 du RCU, que cela se justifie pas la taille du site permettant une urbanisation en intérieur d'îlot, urbanisation cadrée d'ailleurs par un RCUZ ;

Considérant que l'étude d'incidences a donné lieu à des recommandations au niveau environnemental pour diminuer d'éventuelles incidences ;

Considérant que le projet en phase 2 s'inscrit dans un projet plus global ayant nécessité un important abattage d'arbres, diminuant de fait la canopée et augmentant l'effet d'îlot de chaleur par la perte du couvert végétal ;

Considérant que le projet indique un abattage d'une dizaine d'arbres, que néanmoins au vu de l'implantation future très proche des bâtiments à proximité de couronnes, ce nombre est potentiellement sous-évalué ;

Considérant qu'il y aura lieu de prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger et préserver la végétation existante, particulièrement à proximité de la zone de parc ;

Considérant que le calcul du Cbs+ prend en compte les surfaces se trouvant en zone d'espaces verts au PRAS et ne pouvant de facto pas être construite, que cela biaise quelque peu les effets positifs du projet en terme d'amélioration de la biodiversité ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer qu'aucun acte et travaux n'aient lieu dans la zone de parc au PRAS qui ne réponde à la zone, à ce titre aucun accès SIAMU, jardins privés ou autre ne pourront y être implantés ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement, qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant qu'il faudra faire attention aux racines des végétaux existants lors des travaux ;

Considérant que l'étude d'incidences souligne la nécessité d'offrir un maximum de capacité et de confort en ce qui concerne le stationnement vélo à destination des habitants ;

Considérant qu'aucun marquage de cheminements à destination des piétons et cyclistes n'est repris sur plan au sein des parkings et qu'il y a donc lieu de les préciser conformément à l'arrêté du 25 février 2021 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions d'exploitation applicables aux parkings ;

Considérant que, tel que validé par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que telle que validée par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le

[Texte]

rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels. Les projets d'urbanisation du site peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant l'importance de promouvoir la biodiversité en ville ;

Considérant la présence de 10 terriers de renards sur le site et qu'il s'agit d'une espèce strictement protégée au sens de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un portique ainsi que des clôtures au niveau de la rue Konkell, que les caractéristiques de ces aménagements ne sont pas reprises au sein de la demande de permis et que ces dispositifs ne doivent pas entraver la mobilité de la faune du site ;

Considérant que le placement d'une toiture végétale améliore les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un chemin carrossable principal ainsi que d'un cheminement secondaire du côté de la rue Konkell et que ces deux chemins évoluent de manière indépendante et en parallèle jusqu'aux abords des bâtiments E et F ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande l'analyse d'un système de chauffage alternatif à celui proposé dans le projet initial et que le demandeur précise au sein du projet amendé qu'un système géothermique est en cours d'étude ;

Considérant qu'un système géothermique, si réalisable, est à privilégier par rapport à un système de pompes à chaleur air/eau centralisé, notamment en termes de rendements énergétique et thermique ;

Considérant que les espaces de pleine-terre doivent être augmentés dès lors que le contexte du projet le permet ;

Considérant que le demandeur déclare disposer d'une suroffre en emplacements de stationnement pour véhicules motorisés de la phase I ;

Considérant que le taux d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés par logement est supérieur à 1,2 (minima du RCUZ) à l'échelle du site et qu'il y a donc lieu de réduire l'offre en emplacements de stationnement ;

Considérant toutefois que le RCUZ ne prend pas en compte les emplacements pour visiteurs dans ce calcul, que si ces places ne sont pas prises en compte nous obtenons un ratio de 1.15, qu'ainsi une dérogation à l'article 8.2 du RCUZ est demandée ;

Considérant que l'exclusion des emplacements visiteurs du calcul du nombre d'emplacements total n'a pas de logique, qu'en effet, même si ils sont destinés aux visiteurs, rien empêche les habitants de s'y stationner et d'en disposer à leur guise, qu'ainsi la dérogation est acceptable car le ratio est au-delà de ce qui est demandé si l'on prend en compte ces places ;

[Texte]

Considérant de plus que les modifications volumétriques du projet vont impliquer une diminution du nombre de logements prévus, modifiant de fait le ratio d'emplacements de parking résultant ;

Considérant la réduction ambitieuse du stationnement en voirie prévue au PRDD et dans le plan Good Move ;

Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que les comptages fait dans le cadre des PCM de Woluwe Saint Pierre, Woluwe Saint Lambert et ceux fait dans le cadre de l'étude d'incidences démontrent que les axes routiers souffrent de trafic de transit non lié au quartier ;

Considérant que la contribution du projet au trafic routier en heure pointe n'est que de 40 evp/h distribué sur les 2 entrées sorties et que l'effet cumulatif de projet avec la phase 1 contribue a 90 evp/h, que cette augmentation est mineure par rapport au trafic actuel et qu'il s'agit de trafic local ;

Considérant que le projet prévoit une imperméabilisation partielle de la zone de recul du côté de la rue Konkell en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU et à l'article 28 du RCU (plantation de la zone de recul) ;

Considérant que ces dérogations se justifient par la nécessité de créer un accès au parking EFG et un accès pour les véhicules d'urgence et de déménagement ;

Considérant qu'un local de stockage temporaire des poubelles est prévu également dans cette zone, qu'il n'est pas justifié la nécessité de ce local et que son aspect esthétique n'est pas décrit ;

Considérant que les dérogations aux articles 11 du Titre I du RRU et 28 du RCU se justifient concernant l'accès au parking mais pas pour le local « poubelles » à cet endroit ;

Considérant que certains éléments mis en place dans la zone de cour et jardin (la placette, les stationnements vélos et les grilles d'aération des parkings) créent une dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU ;

Considérant que ces éléments sont nécessaires à la viabilité du projet et à l'apport d'un cheminement de qualité au profit des riverains, que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une noue (BO4) dont l'emprise se situe en partie au droit de l'emprise souterraine du parking du bâtiment D ;

Considérant que l'aménagement d'une noue a pour but l'infiltration des eaux pluviales et que par conséquent celle-ci doit être aménagée entièrement au sein d'une zone de pleine-terre ;

Considérant que cet objectif rejoint le précédent concernant la suppression d'emplacements de parking au profit de pleine-terre, que ces emplacements doivent être de préférence soustrait du parking D afin de permettre de rencontrer le besoin de la noue d'infiltration, à moins que la modification d'implantation de ce volume n'implique plus d'impact sur la noue en question ni sur les zones de pleine-terre ;

[Texte]

Considérant que le projet prévoit une récupération des eaux pluviales et une réutilisation uniquement pour l'entretien, l'arrosage et le nettoyage ;

Considérant que l'étude d'incidences recommande d'étudier la mise en place d'un système de récupération des eaux grises et qu'une telle étude n'a pas été transmise dans le cadre du projet amendé ;

Considérant le manque de précision relevé en séance par rapport plantations, essences choisies et localisation de celles-ci;

Considérant ainsi que le projet est conforme au bon aménagement des lieux moyennant les adaptations suivantes ;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- **Supprimer le bloc E ;**
- **Revoir l'implantation du bloc D, proposant une orientation E-O et permettant l'aménagement d'espaces verts spacieux et qualitatifs profitant aux deux phases du projet ;**
- **Revoir l'architecture proposée en s'inspirant de celle de la phase I ;**
- **Espacer l'implantation du bloc G par rapport à la limite de la zone verte afin que les jardins privés n'empiètent pas sur cette zone (cf. remarque du BMA);**
- **Supprimer les logements mono-orientés, hors des niveaux semi enterrés ;**
- **Supprimer les dérogations au RCUZ ;**
- **Revoir l'aménagement des espaces extérieurs en déterminant des sous-ambiances qui ne revêtent pas qu'un aspect esthétique mais également un aspect pratique et récréatif en respectant les objectifs principaux du RCUZ, permettant l'usage de ces espaces par les habitants, y intégrer une plaine de jeux;**
- **Se limiter à un ratio de 1.2 emplacements de stationnement par logement (au total des emplacements de parking) dans le but d'augmenter les superficies de pleine-terre du projet tout en restant conforme au RCUZ, privilégier le parking D pour supprimer des places au profit du fonctionnement optimal de la noue d'infiltration;**
- **Revoir la localisation de la noue BO4 en fonction de l'emprise du parking du bâtiment D afin de permettre que l'ensemble des eaux pluviales infiltrées par cette noue le soient directement au sein d'une zone de pleine-terre ;**
- **Proposer des aménagements qui augmenteront le cbs + (par exemple : prairies fleuries à la place de gazon pour les jardins privés,...), les nouvelles plantations devront être conformes à la liste des espèces locales et non envahissantes dressées par Bruxelles Environnement, tant pour les végétations arborées qu'arbustives et herbacées ;**
- **Protéger le système racinaire des végétaux existants lors des travaux;**
- **Mettre en place un système de récupération des eaux pluviales à destination des sanitaires du projet ;**
- **Se conformer à l'avis d'Access & Go ;**
- **Suivre l'ensemble des recommandations de l'étude d'incidences et en particulier les recommandations suivantes :**
 - **Prendre les mesures nécessaires en vue de supprimer ou limiter les conflits entre les différents usagers du parking, en se conformant à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions d'exploitation applicables aux parkings (25/02/2021) en ce qui concerne le marquage des cheminements piétons et cyclables;**

- **Végétaliser les toitures des bâtiments D, F et G, en tendant vers une épaisseur de 10 cm de substrat ;**
- **Mettre en place un système géothermique pour la régulation thermique des bâtiments projetés, sauf en cas d'impossibilité technique motivée ;**
- **Prévoir des ouvertures de minimum 20 cm à intervalles réguliers au sein des clôtures et portique projetés au niveau des limites Sud et Ouest du site, du côté Rue Konkel afin de ne pas entraver la mobilité de la faune du site ;**
- **Délimiter, lors du chantier, un périmètre de minimum 5 m autour des terriers de renards à l'aide de barrières physiques ne contraignant pas leurs déplacements et mettre en place un affichage spécifique afin de signaler la présence des renards (Toutes destructions éventuelles de l'un des terriers de renards doit obligatoirement faire l'objet d'une demande de dérogation aux interdictions relatives à la conservation de la nature auprès de Bruxelles Environnement) ;**
- **Fournir un plan définitif de l'aménagement paysager reprenant les informations suivantes:**
 - **Une liste exhaustive de toutes les essences plantées ;**
 - **La localisation de chaque plantation ou groupe de plantation prévu.**

AVIS de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert regrette que les objectifs urbanistiques sur lesquelles se base le règlement communal d'urbanisme zoné, ne sont pas respecter en ce que l'aspect paysager du site doit être maintenu en limitant les zones à bâtir et en mettant la zone verte existante sur le site en vue de préserver la qualité d'intérieur d'îlot ;

Considérant que, pour rappel, le RCU zoné « Chaussée de Stockel - rue Konkel » n'impose pas une implantation de bâtiments sur le site mais se limite à définir entre autre les différentes zones de construction ou encore les gabarits acceptables ;

Considérant qu'une conformité du projet aux prescriptions du RCU zoné ne se substitue en aucun cas à une appréciation du bon aménagement des lieux par les autorités ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Lambert s'oppose à la réalisation du nouveau bloc D ainsi qu'à la réalisation du nouveau parking prévu en sous-sol de cet immeuble ;

Considérant en effet que la volumétrie proposée même si cette dernière est conforme aux prescriptions du RCU zoné en vigueur, est trop imposante ce qui occasionnera une perte d'ensoleillement conséquente pour les logements déjà existants du bloc B vu l'orientation prévue ;

Considérant que l'implantation choisie pour le bloc D (en décalage par rapport au bloc C) et en face du bâtiment B existant occasionnera un impact visuel important pour les logements situés dans le bloc B ;

Considérant que ce choix impactera de façon trop importante les habitants du site en leur supprimant toute perspective vers l'intérieur du site ;

Considérant que l'extension prévue du parking entraînera la création de 43 emplacements pour voitures ainsi que 5 emplacements pour motos ;

Considérant que 2 emplacements de parkings seront ajoutés au parking déjà existant ;

Considérant que cette extension du sous-sol impliquera indéniablement l'augmentation du flux automobile le long de la chaussée de Stockel (déjà saturé aux heures de pointe) ;

Considérant que le programme du bâtiment D prévoit la création de 45 appartements ;

Considérant que 13 de ces nouveaux appartements seront des logements mono-orientés soit une proportion conséquente par rapport à l'offre en logements du bâtiment D ;

[Texte]

Considérant que les logements mono-orientés proposent une habitabilité très peu qualitative et donc inadmissible pour une construction neuve ;

Considérant dès lors que le programme prévu est trop dense en quantité de logements ;

Considérant que la suppression totale du bâtiment D et de son parking seraient bénéfiques pour l'ensemble du projet en ce que :

- cette suppression permettrait l'aménagement d'une aire de jeux confortable et plus conséquente pour les habitants du site (comme imposée par le RCU zoné) ;
- un réel espace paysager de qualité pourrait y être aménagé afin de retrouver davantage de végétation sur le site et respectant ainsi l'esprit du RCU zoné ;
- le parking existant des immeubles A, B et C ne sera plus étendu et que donc le flux existant des véhicules du site vers la chaussée de Stockel ne sera pas augmenté ;
- la qualité et l'habitabilité des logements déjà existants notamment dans le bâtiment B seraient conservées ;

Considérant de ce qui précède, que l'aménagement du nouveau bloc D ainsi que la création d'un niveau de parking supplémentaire sont contraires au bon aménagement des lieux en ce qu'ils auront un impact négatif en terme de densité, de flux automobile (impact sur la circulation autour du site), de perte d'ensoleillement ou encore de perspectives visuelles pour les habitants du site lui-même ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de supprimer le bâtiment D ainsi que l'extension prévue du parking existant ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment E, ce dernier devra être revu notamment en termes d'implantation vu la suppression du bâtiment D ;

Considérant de plus que cet immeuble comporte également 6 logements mono-orientés sur un programme total de 38 logements ;

Considérant que, comme pour le bâtiment D, il n'est pas acceptable qu'un projet neuf propose des logements mono-orientés ;

Considérant qu'il s'indique donc de proposer uniquement des logements comportant au minimum 2 orientations différentes ;

Considérant dès lors que le bâtiment E devra être revu en conséquence ;

Considérant qu'il s'indique également de prévoir une variation de gabarits du bloc E dans l'esprit des bâtiments de la première phase et de l'inscrire dans le prolongement du bloc C ;

Considérant que, d'après les plans de réalisation remis et comme expliqué par le demandeur en séance, la façade sud-est du bâtiment E comporte des balcons se situant dans la zone de retrait latérale de 15 m imposée par le RCU zoné ;

Considérant que cette intervention implique une dérogation à l'article 5.1 du RC zoné ;

Considérant que cette dérogation n'a pas été sollicitée ;

Considérant dès lors que l'implantation ainsi que le programme du bâtiment E devra être revu en conséquence ;

Considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment G, la commune de Woluwe-Saint-Lambert rejoint partiellement la remarque émise par le BMA concernant la trop grande proximité du bâtiment G avec la zone verte existante ;

Considérant que l'implantation du bâtiment G doit être revue afin de s'assurer du maintien de la zone verte existante ;

Considérant qu'il s'indique de s'assurer qu'aucun élément de construction comme terrasse, balcon et autres n'empiéteront sur la zone verte ;

Considérant qu'il s'indique donc qu'il s'indique de pouvoir s'en assurer sur les plans de réalisation ;

Considérant qu'une attention toute particulière doit être réservée à cette zone et que davantage de précisions doivent être apportées par le demandeur concernant son utilisation par les habitants du site ;

Considérant que, comme pour les immeubles D et E, le bâtiment G propose également 2 logements mono-orientés ;

Considérant que ces logements ne peuvent être acceptés et qu'il s'indique dès lors de prévoir une autre répartition interne ne proposant que des logements présentant au minimum 2 orientations différentes ;

Considérant que le bâtiment F propose également 1 logement mono-orienté, ce qui n'est pas acceptable ;

Considérant que le projet sollicite une dérogation concernant l'inclinaison de la rampe PMR ;

Considérant que cette pente atteint à certains endroits 9% ;

Considérant que le demandeur justifie cette dérogation car inhérente à la topographie du site ;

Considérant que cette justification n'est pas acceptable ;

Considérant que l'architecture des nouveaux bâtiments ne s'inscrit pas dans l'architecture proposée pour les bâtiments existants (jeu de volume, jeu de retrait, matériaux, ...) ;

Considérant que le projet propose davantage des immeubles de type barre interdits par le RCU zoné ;

Considérant que de façon générale, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert rejoint les remarques émises lors de l'enquête publique et déplore notamment :

- **le manque de clarté et de pertinence du contenu de l'étude d'incidence réalisée** (notamment concernant les études d'ombrage) ;
- **la confusion dans les chiffres** avancés par le demandeur concernant le nombre total de logements ou encore le nombre d'emplacements pour vélos ;
- **le manque de précision** concernant l'organisation **des accès/circulations** sur le site-même ou encore concernant l'aménagement de la plaine de jeu (implantation, fonctionnement, ...) ;
- **la trop grande densité** proposée en détriment des qualités paysagères du site ou encore au détriment de l'habitabilité des logements déjà existants sur le site s'opposant ainsi aux objectifs poursuivis par le RCU zoné ;
- **la mauvaise intégration du projet** dans un site présentant une déclivité importante et problème d'implantation **du bloc G** par rapport à la zone verte ;
- **les dérogations sollicitées** (dans le cadre de nouvelles constructions) concernant la gestion des eaux pluviales, le nombre d'emplacements de parkings ou encore concernant la rampe prévue pour les personnes PMR (problème d'impraticabilité, pente beaucoup trop importante) ;
- **l'architecture peu qualitative** des nouveaux bâtiments proposés (notamment la façade monolithique du bâtiment D constituant un « immeuble barre » interdit par le RCU zoné) et l'absence de cohérence architecturale des bâtiments de la phase II avec ceux déjà présents de la phase I ;
- la mauvaise conception paysagère des espaces communs et notamment l'incompatibilité entre **l'emplacement d'une noue et la position présumée de la future plaine de jeu** ;

Considérant que le projet ne rencontre donc pas les objectifs urbanistiques prévus à l'article 3, §1, du RCU zoné « Chaussée de Stockel - rue Konkel », dont notamment le fait de « *veiller à l'aspect paysager du site en limitant les zones à bâtir, en maintenant l'allée arborée, côté rue Konkel, et en prévoyant de nouvelles plantations en supplément de la mise en valeur de la zone verte du plan régional d'affectation du sol pour préserver la qualité en intérieur d'îlot* » ;

Considérant qu'il s'indique d'aménager des espaces verts spacieux et qualitatifs en lieu et place des petits espaces verts résiduels en vue de mettre en valeur les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et ainsi respecter les objectifs du RCUZ ;

Considérant que l'implantation des immeubles doit résulter des espaces verts spacieux et qualitatifs existants et non l'inverse ;

Considérant que, vu ce qui précède, la Commune de Woluwe-Saint-Lambert émet un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.