

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****PV n° 518 de la réunion du mardi 05 avril 2022 (A HUIS CLOS)**Invités :

Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (excusé)

Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement

Mme Katelijne FRANSENS, Architecte principale

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

Mme. C. BADELLA

Pour Bruxelles Urbanisme &amp; Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

Mme R. BRUNE

Pour Bruxelles Environnement :

Mme M. FOSSET

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	15:00	permis d'urbanisme	<b>S.A. GEERIVAN</b> <b>Monsieur VAN DEN BERGH</b> <b>Chaussée de Roodebeek</b> <b>388</b>	application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m <sup>2</sup> ) 2 : article 50 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins ) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) 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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	<b>AVIS</b> <b>DEFAVORABLE</b> <b>&amp;</b> <b>FAVORABLE</b> <b>CONDITIONNEL</b>

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 518 de la séance du 05/04/2022 à 15h.

#### **Demande de permis d'urbanisme PUFD/1750547/2021 (A HUIS CLOS)**

Localisation : avenue de la Croix du Sud et chaussée de Roodebeek 388

Objet : construire un immeuble de 21 appartements et de 19 places de parking souterrain sur le terrain de la "Ferme aux Oies" et construire un petit immeuble mitoyen avec 2 appartements sur la chaussée de Roodebeek, enrichir et diversifier l'espace vert (abattre 2 arbres à haute tige et replanter 16 arbres à haute tige)

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle

Demandeur : PROMOBUILD - Monsieur Henk VAN DEN BERGH

Motifs :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation au règlement des bâtisses, article 30 et 50)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 333 bien antérieur à 1932 à titre transitoire en attendant la publication à l'inventaire
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 :  
32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Enquête : 16/02/2022 au 17/03/2022

Plaintes/Remarques : 1 pétition (1.036 signatures) et 140 plaintes individuelles

#### **Avis de la commission de concertation du 01/04/2022 :**

**AVIS reporté jusqu'au 05/04/2022 pour analyse des remarques émises durant la commission de concertation.**

## **Avis de la commission de concertation du 05/04/2022 :**

### **AVIS de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :**

Considérant que la demande est située en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 21 appartements et de 19 places de parking souterrain sur le terrain de la "Ferme aux Oies" et construire un petit immeuble mitoyen avec 2 appartements sur la chaussée de Roodebeek, enrichir et diversifier l'espace vert (abattre 2 arbres à haute tige et replanter 16 arbres à haute tige) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 17/03/2022 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation au règlement des bâtisses, article 30 et 50)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de l'art. 333 bien antérieur à 1932 à titre transitoire en attendant la publication à l'inventaire
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 :  
32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Considérant que 140 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites et une pétition de 1036 signatures ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- l'incompatibilité du projet en termes d'urbanisme et en architecture :
  - L'Habitation Moderne est propriétaire du terrain situé au nord et se pose des questions sur les accès et les servitudes de passage. En effet, la demande bloquera un futur développement de leur site, consacré à des logements sociaux
  - L'aménagement et la forme de l'immeuble cylindrique rend l'impact sur le site plus grand et son utilisation peu optimale
  - Le gabarit de R+3 et 2 étages en (demi) sous-sol ne s'intègre pas du tout dans le quartier, tant par le type d'architecture que par son gabarit
  - Le projet a un impact négatif sur le cadre de vie des riverains. Il y aura des vues directes dans les pièces de vies des logements voisins
  - Les règles urbanistiques pour les logements autour sont très strictes, il n'y a dès lors pas de raison d'octroyer une dérogation en termes de hauteur pour ce projet-ci
  - Le gabarit du CPAS est plus haut vu son affectation avec but social, ce qui n'est pas le cas dans l'actuel projet
  - L'accès au local vélo est difficile
  - Quel est l'avis des pompiers sur les projets ?
- des problèmes en termes de mobilité :
  - Manque de stationnement au sein des projets, créera une surcharge sur les voiries publiques
  - Manœuvres compliqués au sein du parking

- Ascenseur voitures difficile à entretenir et impact en voirie dans le futur en cas de panne, incompatible avec des voitures électriques
- 500 mouvements par jour supplémentaire pour l'ensemble des 2 dossiers n'est pas envisageable, les manœuvres bloqueront l'avenue et la chaussée et présentent un danger pour les utilisateurs des pistes cyclables
- la perte en termes de biodiversité et l'impact environnemental, y compris les incidences et l'impact sur la gestion des eaux :
  - Suppression d'un site à valeur biologique significative
  - Détournement de l'outil CBS+ et erreur dans le calcul
  - Taux d'imperméabilisation des projets est plus important que mentionné dans les rapports
  - Toiture verte n'est pas intensive, vu la faible hauteur du substrat (20cm prévu au lieu du 30cm requis)
  - Perte d'une zone tampon (imperméabilisation et compaction)
  - Manque de clarté sur l'efficacité et l'aménagement des dispositifs prévus (toiture intensive, wadis...)
  - La capacité et l'efficacité des systèmes d'infiltration n'ont pas été vérifiés (absence d'analyse sol)
  - Le site est idéal pour créer un projet alternatif compatible avec le maintien d'une ferme
- des problèmes constatés concernant la procédure :
  - Axonométries non représentatives
  - Demandes scindées de manière artificielle
- des problèmes constatés concernant l'incomplétude du dossier :
  - Absence d'un inventaire complet du patrimoine naturel
  - Absence d'information sur les arbres à abattre
  - Absence de plan paysager et de gestion du site
  - Absence de données correctes concernant les superficies imperméables

Considérant que deux projets distincts de demande de permis d'urbanisme sont en cours simultanément sur le même site ;

Considérant en effet qu'une demande de permis d'urbanisme 18/ECO/1750555, ayant comme objet de construire une école maternelle et primaire autour de la "Ferme aux oies" en rénovant celle-ci, d'aménager les abords et de démolir d'anciennes granges, a été soumise aux mesures particulières de publicité simultanément avec la présente demande;

Considérant qu'il existe entre ces deux projets un lien d'interdépendance en raison de leur proximité géographique, de leur simultanéité et aussi d'un certain lien fonctionnel notamment concernant les accès, qui a justifié d'organiser les enquêtes publiques et les réunions de la commission de concertation au même moment ;

Considérant que la demande vise plus précisément à :

- Construire un immeuble de 21 appartements situé au nord du site, sur 6 niveaux, dont 1 enterré complètement et 1 partiellement, et aménagé comme suit :
  - 10 appartements de type 1 chambre, 8 appartements de type 2 chambres et 3 appartements de type 3 chambres, tous avec un espace extérieur privatif,
  - Un parking pour 2 motos et 19 voitures dont 2 emplacements pour PMR, reparti sur deux niveaux en sous-sol, accessible via un ascenseur à voitures,
  - Des locaux communs et de service en sous-sol : 2 locaux pour les compteurs, 19 caves privatives, 1 local technique pour l'ascenseur de voitures, 1 local 'entretien', 1 local 'poussettes', et 1 parking pour vélos (2 x 18 vélos superposés et 3 emplacements pour vélos cargo),
- Construire 2 logements assimilés à des maisons unifamiliales, situés chaussée de Roodebeek, répartis comme suit : 1 logement avec son accès direct depuis la chaussée de type 2 chambres et 1 logement avec son accès direct de type 3 chambres, tous les deux avec un espace extérieur privatif et sans emplacements de parcage,

- Abattre 2 arbres à haute tige (un noyer commun mort et un cerisier noir à l'entrée carrossable du parking),
- Démolir des granges en partie haute du site,
- Prévoir l'aménagement des abords, repartis sur l'ensemble du site :
  - Prévoir des accès carrossables desservant l'entrée du parking de l'immeuble à 21 appartements et l'entrée vers l'intérieur d'îlot depuis l'avenue de la Croix du Sud pour l'école (accès SIAMU, livraisons, cyclistes, déménagements, ...),
  - Placer des containers enterrés de grande capacité dans la zone de recul pour entreposer les ordures ménagères,
  - Aménager des jardins privatifs et communs, à l'exclusion des espaces de jardin prévues pour l'éventuelle future école,
  - Planter 16 nouveaux arbres à hautes tiges repartis sur l'ensemble du site ;

Considérant que le projet ne peut pas s'envisager pour les 5 motifs suivants :

### 1. L'incompatibilité des projets avec la volonté de la commune de transformer ce site en site vert

Considérant que le projet se situe sur une zone qualifiée de liaison dans le réseau écologique bruxellois (également adjacente à deux zones de développement) et en zone D « valeur biologique significative » ;

Considérant que le site de la Ferme aux Oies joue le rôle de refuge pour de nombreuses espèces ;

Considérant que le dossier de demande de permis ne contient pas un inventaire exhaustif de la faune présente sur le site et dans les bâtisses existantes ;

Considérant la déclaration de politique générale régionale couvrant la législature 2019-2024 dans laquelle le gouvernement régional bruxellois s'engage à poursuivre sa politique d'achats de terrain ou de conclusion de baux emphytéotiques afin de relier les différentes étendues vertes ou bleues et améliorer ainsi leurs maillages respectifs, et, conformément au plan régional de développement durable, à préserver des sites de haute valeur biologique qui concourent spécifiquement au maillage vert et à offrir un cadre à l'agriculture urbaine ;

Considérant l'avis formulé le 23/12/2020 par la Commission Royale des Monuments et des Sites, sur la proposition émanant de la commune de classement de la « Ferme aux Oies » comme site en raison de son intérêt paysager et écologique, dans lequel la CRMS a encouragé « *le recours à d'autres instruments planologiques pour permettre de conserver et valoriser ce site verdoyant, qui assure une belle aération dans la densification progressive de ces quartiers et offre un potentiel naturel et biologique, surtout à l'heure où Bruxelles – tel que souligné dans le plan régional nature 2016-2020 – est en recherche de terres maraîchères visant au développement de l'agriculture urbaine.* » ;

Considérant l'adoption par le conseil communal le 25/01/2021 d'une motion visant à préserver le patrimoine naturel du site de la Ferme aux Oies, en demandant notamment au gouvernement de la Région bruxelloise d'acquérir le terrain dit de la « Ferme aux Oies » ;

Considérant l'appel à candidature formulé par le Ministre régional bruxellois de l'environnement auprès des communes dans un courrier du 16/06/2021 afin d'identifier des terrains privés à acquérir en vue d'en faire des espaces verts de proximité ;

Considérant la proposition de la commune de Woluwe-Saint-Lambert portant sur le site de la Ferme aux Oies, reprise dans un courrier du 15/07/2021 ;

Considérant les courriels du 24/09/2021 et du 12/01/2022 adressés aux communes par le cabinet du Ministre régional de l'environnement confirmant que les candidatures étaient à l'étude et qu'en tout état de cause, les propositions non retenues seront conservées pour d'éventuelles opérations ultérieures ;

Considérant le courrier du 07/02/2022 adressé par les autorités communales, Wolu-Inter-Quartiers et les comités de quartier Hameau de Roodebeek, Capricorne, Pléiades, Constellations ainsi que le quartier durable « Demain à Roodebeek » au Ministre régional de l'environnement afin de lui rappeler les raisons justifiant de préserver ce site, dans lequel pourrait venir s'insérer la promenade verte régionale et qui pourrait devenir un lieu propice à la mise en place d'un projet didactique, porteur d'une dynamique durable centrée autour de l'agriculture urbaine et de la biodiversité, impliquant les acteurs locaux et régionaux mais aussi des nombreuses institutions sociales et scolaires présentes dans le quartier ;

Considérant que ce projet (visant à préserver le site de la Ferme aux Oies et en faire un espace vert de proximité) permettrait, en outre, de mettre en avant la qualité paysagère du site et de profiter de sa situation en zone de liaison écologique et de son rôle de bassin de rétention des eaux de pluie ;

Considérant que le projet (faisant l'objet de la demande de permis), en ce qu'il emporte une imperméabilisation du site et une perte de surface de pleine terre, met à mal le rôle de zone tampon du site ;

Considérant qu'il convient de rappeler le rôle utile du site de la Ferme aux Oies dans le cadre la lutte contre les inondations étant donné sa situation géographique le long de la vallée de Roodebeek, reprise par Bruxelles Environnement en zone d'aléa d'inondation ;

Considérant le Plan régional nature 2016-2020, dans lequel il est souligné l'importance des rares milieux ouverts à l'échelle régionale : *« Le maintien des milieux ouverts représente pourtant un enjeu non négligeable pour la Région. Des prairies fleuries entourées de petits éléments paysagers constituent l'habitat de nombreuses espèces animales et végétales remarquables, en forte régression au cours des dernières années. À côté de leur intérêt biologique élevé, les zones ouvertes et les reliques agricoles présentent également un important potentiel pour le développement de l'agriculture urbaine ainsi qu'un intérêt patrimonial, paysager et récréatif élevé qu'il convient de préserver. »* ;

Considérant le plan régional de développement durable adopté le 12/07/2018 par le gouvernement régional bruxellois qui entend préserver et renforcer le cadre de vie des habitants de la Région au travers d'une ambition en matière notamment de conservation et de renforcement du maillage écologique et de la biodiversité ;

Considérant que, conformément au plan régional de développement durable, le maillage écologique est nécessaire au maintien ou au rétablissement dans un état de conservation favorable, des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant que ce lieu mériterait dès lors de voir son statut juridique renforcé en bénéficiant de l'application de l'article 66 de l'ordonnance régionale relative à la conservation de la nature du 01/03/2012 qui a pour objectif le maintien, la gestion et le développement des biotopes urbains ainsi que des éléments du paysage qui revêtent une importance majeure pour la faune et la flore sauvages et améliorent la cohérence écologique du réseau écologique bruxellois ;

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert avait écrit un courrier le 24/07/2017 à la Ministre régionale de l'environnement afin de solliciter la protection de ce site par application de l'article 66 de l'ordonnance du 01/03/2012 ;

[Texte]

Considérant que la Ministre régionale de l'environnement avait confirmé par un courrier daté du 28/07/2017 que Bruxelles Environnement était chargé de préparer l'arrêté d'exécution de l'article 66 pour un éventuel classement du site en tant que biotope urbain et par un courrier du 22/03/2018 que Bruxelles Environnement était chargé d'étudier la possibilité d'intégrer le site de la Ferme aux Oies dans le réseau écologique régional ;

Considérant que malgré un courrier de rappel du 27/11/2019 adressé par la commune au Ministre régional de l'environnement l'arrêté d'exécution n'a toujours pas été pris ;

Considérant que la Commission de concertation dans son avis rendu de façon unanime en date du 29 janvier 2016 avait considéré que :

*« 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 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 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 ; » ;*

## **2. La problématique de l'accessibilité au site du projet par une voirie suffisamment équipée**

Considérant qu'il convient de vérifier que, conformément à l'article 189, dernier alinéa, du CoBAT, les parcelles faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme de la s.a. PROMOBUILD disposent d'un accès à une voie suffisamment équipée ;

Considérant que les parcelles cadastrées section D, n°22V3 et n°22E3, sur lesquelles la s.a. PROMOBUILD projette de construire un immeuble de deux logements, disposent clairement d'un accès direct à la chaussée de Roodebeek ;

Considérant que cette question d'accessibilité est plus complexe concernant la parcelle cadastrée section D, n°16H2, sur laquelle la s.a. PROMOBUILD projette de construire un immeuble de 21 appartements et de 19 places de parking souterrain ;

Considérant en effet que la s.i.s.p. L'Habitation Moderne expose dans sa lettre de réclamation du 16/03/2022 qu'elle est propriétaire de la parcelle de terrain cadastrée section D, n°16L2 ;

Considérant que sur cette parcelle se situent ses logements sociaux du site Sirius-Capricorne ainsi qu'un tronçon de l'avenue de la Croix du Sud sur lequel une servitude publique de passage s'est créée ;

Considérant toutefois qu'il demeure une bande de terrain arborée (un talus en forte pente), comprise entre l'actuel trottoir de ce tronçon situé au sud-est et le terrain appartenant à la s.a. PROMOBUILD cadastré section D, n°16H2, qui appartient à l'Habitation Moderne, qui ne fait pas partie du tronçon susvisé de l'avenue de la Croix du Sud et qui n'est dès lors pas grevée d'une servitude publique de passage ;

Considérant que la s.a. PROMOBUILD a émis le 4 août 2020 une offre pour acheter cette bande de terrain arborée ; que ce faisant, la s.a. PROMOBUILD a expressément reconnu que la servitude publique de passage ne s'étendait pas à cette bande de terrain arborée ;

Considérant que la parcelle dont la s.a. PROMOBUILD est propriétaire, cadastrée section D, n°16H2, jouxte cette bande de terrain arborée appartenant à l'Habitation Moderne et non le tronçon susvisé de l'avenue de la Croix du Sud qui appartient également à l'Habitation Moderne mais sur lequel s'est constituée une servitude publique de passage ;

Considérant que le terrain sur lequel la s.a. PROMOBUILD projette de construire un immeuble de 21 appartements et de 19 places de parking souterrain ne dispose par conséquent pas actuellement d'un accès direct à une voie suffisamment équipée ;

### 3. Le projet de construction de l'habitation Moderne sur le site adjacent visant au développement de logements publics

Considérant en outre qu'il convient d'avoir égard à la modification projetée du tracé actuel de l'avenue de la Croix du Sud (en son tronçon appartenant à l'Habitation Moderne) et de l'alignement qui a été approuvée le 30/06/2021 par le conseil communal ;

Considérant en effet que l'Habitation Moderne expose dans sa lettre de réclamation du 16/03/2022 qu'elle a le projet de construire un immeuble de logements sociaux sur la partie sud-est de sa parcelle cadastrée section D, n°16L2, au bord du terrain appartenant à la s.a. PROMOBUILD ;

Considérant que son projet, dont la faisabilité a été étudiée par le bureau d'architecture DEWIL, aurait pour objet d'y créer 9 à 15 nouveaux logements sociaux et 14 emplacements de parking ;

Considérant que le 30/06/2021, le conseil communal a décidé ce qui suit :

*« - d'approuver, sous condition suspensive de la délivrance à l'Habitation Moderne du permis d'urbanisme permettant la mise en œuvre de son projet urbanistique visé dans la décision de son conseil d'administration du 26/05/2021, d'une part, la désaffectation du tronçon actuel de l'avenue de la Croix du Sud situé sur la propriété de l'Habitation Moderne sous la forme d'une servitude publique de passage et, d'autre part, le déplacement de ce tronçon plus au Nord de cette propriété suivi de la cession par l'Habitation Moderne à la commune de la nouvelle voirie sous la forme d'une nouvelle servitude publique de passage ;*

*- d'approuver en conséquence le plan d'alignement en annexe ».*

Considérant que la demande de permis d'urbanisme faisant l'objet du présent avis a été déposée avant l'adoption de cette décision par le conseil communal ;

Considérant que le projet de la s.a. PROMOBUILD ne tient dès lors pas compte de cette modification future du tracé de la voirie ainsi que de l'alignement approuvée par le conseil communal, sous la condition suspensive toutefois de la concrétisation du projet de construction de l'Habitation Moderne ;

Considérant à cet égard que l'Habitation Moderne expose dans sa lettre de réclamation du 16/03/2022 avoir adressé à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale une demande de financement pour développer son projet à la suite de la décision du 30/06/2021 du conseil communal;



Considérant qu'il ressort de ce qui précède que, d'une part, la parcelle cadastrée section D, n°16H2, ne dispose pas d'un accès direct à une voie suffisamment équipée et, d'autre part, que l'accessibilité de cette parcelle à l'avenue de la Croix de Sud risque d'être encore plus problématique si le plan d'alignement approuvé le 30 juin 2021 par le conseil communal est exécuté ;

#### 4. La mauvaise intégration en termes de programme et de gabarit dans le tissu urbanistique

Considérant que le projet de construction d'un immeuble de 2 appartements au sud du site ne peut pas s'envisager pour les motifs suivants :

Considérant qu'il est préférable de prévoir deux maisons unifamiliales correctes et correspondant mieux à la typologie de la rue ;

Considérant en effet que l'immeuble est en termes de typologie et esthétique à considérer comme un immeuble de deux appartements, sans néanmoins prévoir des fonctions nécessaires pour garantir la viabilité de chacun des logements (absence de locaux communs ou privés permettant de garer facilement des vélos (électriques) ou ranger des poubelles, manque de pièces de rangement pour chaque logement) ;

Considérant qu'une petite zone pour le stationnement de vélos est prévu dans le hall d'entrée de chaque logement ; que cette zone est très peu utilisable étant donné qu'elle permet uniquement de suspendre certains vélos ; que le choix de ne pas prévoir de garage ou d'autres pièces de rangement au rez-de-chaussée ne peut être envisageable que lorsque des pièces suffisamment larges pour le rangement de tous types de vélos soient prévues ;

Considérant que l'implantation, le gabarit et le programme de ce petit immeuble est lié au projet de construction de deux écoles en intérieur d'îlot ; qu'en effet 3 accès différents sont prévus au niveau du rez-de-chaussée : 2 pour les deux logements prévus dans l'immeuble, et une porte permettant aux piétons et cyclistes d'accéder à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée ne comporte aucune pièce de vie, ce qui n'est pas acceptable pour une parcelle comptant plus que 10m en largeur à rue ;

Considérant de ce qui précède, que l'appréciation et la motivation de la demande actuelle dépend de l'appréciation et la motivation de la demande pour la construction de 2 écoles en intérieur d'îlot, ce qui ne peut pas s'envisager ;

Considérant que l'avis du SIAMU du 18/01/2022 émis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme pour la construction de deux écoles confirme également l'interdépendance des deux projets ;

Considérant que le projet de construction d'un immeuble à 21 appartements au nord du site ne peut pas s'envisager pour les motifs suivants :

Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit et la typologie du projet :

Considérant que le projet ne respecte pas le gabarit et la typologie du quartier ; qu'en effet, la demande déroge à l'art.8 du titre I du RRU en ce que la hauteur de l'immeuble dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, ce qui n'est pas acceptable ; qu'en effet, le gabarit du CPAS est plus haut vu son affectation avec but social, ce qui n'est pas le cas dans l'actuel projet ;

Considérant que la Commission de concertation dans son avis rendu de façon unanime en date du 29/01/2016 avait détaillé que le bâtiment du CPAS devait être considéré comme un immeuble anormalement haut en termes de gabarit, et qu'il y avait lieu de prendre comme référence les volumes des maisons du quartier des Constellations au lieu de celui de l'immeuble du CPAS pour mieux s'intégrer dans le tissu urbanistique :

*« Overwegende dat het OCMW beschouwd moet worden als een "uitzonderlijk" gebouw voor wat betreft gabariet dat los staat van de wijk en dat het aangewezen is om als referentie het volume van de huizen van de Sterrenbeeldenwijk te nemen in plaats van dat van het OCMW-gebouw om zich beter in het stedenbouwkundig weefsel te integreren; »*

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement interne de l'immeuble projeté au Nord du site et le type de logements prévus :

Considérant que le projet comporte principalement des logements 1 chambre et peu de grandes unités de logements destinées à accueillir des familles ; que la typologie des logements proposés n'est pas adaptée au caractère résidentiel du quartier ;

Considérant qu'un ascenseur à voitures est prévu pour accéder au parking ; que ce type de dispositif implique un temps d'attente de plusieurs minutes pour entrer ou sortir du parking ; que l'avenue de la Croix du Sud est une voirie cyclable et sans issue ; qu'aux heures de pointe, les voitures en attente risquent d'entrer en conflit avec les utilisateurs de l'itinéraire cyclable de l'avenue de la Croix ; que ce type de dispositif n'est pas adapté à l'utilisation et à la configuration des lieux ;

Considérant que les deux logements situés au -1 (niveau rez jardin) se situent en-dessous du niveau naturel du terrain à peu de distance, comme démontre la coupe AA' ; que ces logements sont dirigés vers un grand dénivelé du terrain, sur lequel est situé entre autre l'accès carrossable vers le projet en intérieur d'îlot ; que cette implantation est peu optimale pour créer des logements qualitatifs en termes de vues directes vers l'extérieur et d'ensoleillement ;

Considérant que l'aménagement des appartements n'est pas toujours qualitatif ; qu'en effet, la plupart des appartements ne disposent que d'une très petite salle de douche avec un seul lavabo et peu d'espace pour y manœuvrer, des couloirs étroits et de très peu de flexibilité en termes d'utilisation (superficies ou accessibilité trop réduite), et uniquement 19 caves pour 21 logements ;

Considérant que la demande déroge à l'art.12 du titre I du RRU pour ce qui concerne les aménagements non conformes des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (implantation des fonctions techniques comme le local compteur de l'école, et des containers pour des ordures ménagères), ce qui n'est pas acceptable ; qu'en effet, il est nécessaire de prévoir ces locaux et fonctions au sein du bâtiment, afin de rendre leur gestion et utilisation efficace et contrôlables par l'ensemble des copropriétaires, sans report de ces fonctions sur les zones qui doivent rester vertes et plantées de pleine terre ; que la taille du projet doit être en adéquation avec la nécessité de créer des locaux de service qui doivent être intégrés au sein du projet même ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU étant donné que le nombre de parkings prévu est inférieur au minimum requis ; que cette dérogation n'est pas acceptable vu la situation de l'immeuble dans une « zone C » d'accessibilité en transport en commun selon le RRU ;

Considérant que le dossier ne comporte pas de plan détaillé des abords reprenant et détaillant toutes les modifications des niveaux naturels du terrain, ni l'implantation exacte des arbres à abattre permettant aux instances de les identifier en hiver ;

## 5. Avis SIAMU

Vu l'avis du SIAMU du 24/01/2022 émis dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme pour la construction de deux immeubles de logements ;

Considérant que le SIAMU précise également que le projet de création de deux immeubles de logement doit faire l'objet d'une analyse commune avec le projet introduit par l'asbl EOS : « Les deux projets sont directement liés – en particulier au niveau de l'accessibilité – et ne peuvent être analysée indépendamment l'un de l'autre » ;

Considérant, de ce fait, que l'avis du SIAMU confirme l'interdépendance des deux projets ;

Considérant en outre que l'avis du SIAMU se fonde sur le fait que l'immeuble de 21 logements dispose d'un accès direct à l'avenue de la Croix du Sud ;

Considérant qu'il a été démontré ci-avant que la s.a. PROMOBUILD ne dispose pas d'un accès direct à la voirie ;

Considérant que le SIAMU n'a pas correctement été informé de la situation de la parcelle concernée par la création d'un immeuble de 21 logements ;

Considérant de tout ce qui précède, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et doit être refusée ;

## **AVIS DEFAVORABLE**

\* \* \*

### **AVIS partagé de BUP-URBAN, BUP-Direction Patrimoine Culturel et Bruxelles Environnement :**

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 21 appartements et de 19 places de parking souterrain sur le terrain de la "Ferme aux Oies" et un petit immeuble mitoyen avec 2 appartements sur la chaussée de Roodebeek. En outre, il est prévu d'enrichir et de diversifier l'espace vert (abattre 2 arbres à haute tige et replanter 16 arbres à haute tige) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur:

- Côté Roodebeek :  
Construire un immeuble abritant deux logements assimilables à des maisons unifamiliales et un passage pour la mobilité douce (piétons, vélos, PMR), pour accéder vers l'intérieur du site, est prévu.
- Côté Avenue de la Croix du Sud :  
Construire un immeuble très compact de 21 logements et deux sous-sols prévoyant 19 emplacements pour voitures et 2 emplacements pour motos
- L'aménagement un espace vert continu;

Considérant qu'il est utile de distinguer cette demande de celle sur les mêmes parcelles dont l'objet est la construction d'une école maternelle et primaire autour de la Ferme aux Oies en rénovant celle-ci, l'aménagement de ses abords, l'abattage d'un arbre à haute tige et la démolition d'anciennes granges (réf : 18/ECO/1750555);

Vu la précédente demande de permis, introduite en 2015 pour la construction de 28 appartements, 13 maisons et la démolition de la ferme, refusée au vu de son échelle jugée inappropriée, son inadéquation aux prescriptions urbanistiques et l'absence de prise en considération des particularités patrimoniales et naturelles du site;

Considérant qu'il a été proposé le classement de la Ferme aux Oies par le Collège des Bourgmestre et Échevins de Woluwe-Saint-Lambert le 18/06/2020, que cette demande a été déclarée complète le 17/09/2020 ; 'ensuite un arrêté du Gouvernement a précisé la non-entame de classement du site le 21/06/2021, permettant au présent dossier de suivre son cours;

Que cet arrêté demande toutefois de :

« *Veiller à préserver le fournil et le verger présents sur le site, ainsi que d'assurer leur bonne conservation;*

- *Veiller à conserver et à valoriser les qualités écologiques du site, ainsi que son rôle de zone de liaison du réseau écologique bruxellois »;*

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 16/02/2022 au 17/03/2022 pour les motifs suivant :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - Prescription générale 0.5: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m ;
  - Prescription particulière 1.5.2° : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - article 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions :
    - Article 6 : Toiture (éléments techniques) ;
    - Article 6 : Toiture d'une construction mitoyenne;
    - Article 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
    - Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins ;
  - article 153 §2. al2&3 : Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme :
    - Article 30 : Zone de recul - clôtures ;
    - Article 50 : Alignement;

Considérant que la demande est également soumise à rapport d'incidence en vertu de l'article 175/20 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) de l'Annexe B, rubriques :

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant qu'une pétition de 1036 signatures et les 140 réclamations/observations sont parvenues en cours de l'enquête publique, en concernant principalement :

- Le désir de calme et quiétude du voisinage ;
- La préoccupation pour la destruction d'un site remarquable, un des derniers vestiges ruraux de la commune ;
- La mise en danger d'un site naturel ;
- La probabilité de disparition de la faune et de la flore qui a trouvé refuge ici, en raison du passage de nombreuses personnes sur le site ;
- Le non-respect du style architectural et des gabarits du quartier de l'immeuble à appartements ;
- La dégradation de la mobilité dans un quartier déjà peu accessible, l'Avenue de la Croix du Sud étant en cul-de-sac et la chaussée de Roodebeek très étroite ;
- L'accentuation du problème de stationnement par les usagers de l'immeuble d'appartements (possibilité de tomber en panne de l'ascenseur à voiture) ;
- La perte d'une importante zone perméable pour le quartier, servant de tampon lors de fortes pluies ;
- La création de zones d'infiltration pluviales le long des mitoyens ;
- L'impact des travaux (très longs et dérangement) pour le quartier ;
- L'augmentation de la densité d'habitation du quartier déjà très dense en soi
- Aucun parking voiture est prévu pour les deux appartements sur la chaussée de Roodebeek;

[Texte]

- Possibles nuisances sonores et visuelles en allant perturber la tranquillité des résidents du Centre revalidation gériatrique voisin ;
- Le manque des éléments ou leurs incorrections dans le rapport d'incidence de la demande ;

Considérant que Access&Go n'a pas remis d'avis et qu'il est considéré favorable sans condition spécifique ;

Considérant que l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 18/01/2022 et portant les références suivantes : C.2015.0282/2 auquel il est impératif de se conformer ; que cet avis tient également compte des deux logements développés sur la chaussée de Roodebeek, mais que ces unités d'habitation, constituées de deux escaliers intérieurs et éloignés, ne font pas l'objet de cet avis ;

Considérant que l'avis de VIVAQUA, daté du 30/12/2021 et portant les références suivantes : IN1326592 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Environnement daté du 20/01/2022 et portant les références suivantes 00794887 :

- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales sur l'ensemble du projet avec un objectif de zéro-rejet vers le réseau d'égouttage ;
- Améliorer le projet en matière d'utilisation rationnelle de l'eau (notamment via la réutilisation de l'eau de récupération pour les sanitaires) ;
- Fournir une meilleure analyse de l'impact du bâtiment projeté (parcelle D16H2) sur les arbres le pourtour de la parcelle ;
- Préciser la localisation, les essences et gabarits des 16 arbres qui seront plantés sur les parcelles concernées, le cas échéant en renforçant les continuités arborées et préservant des milieux ouverts ;
- Installer des toitures végétalisées semi-intensives à intensives sur toutes les toitures des nouvelles constructions également au niveau des accès techniques, dans la zone dédiée aux panneaux photovoltaïques (toiture biosolaire) ;
- Végétaliser les façades par des plantes grimpantes et/ou dispositifs adaptés et respectueux de l'environnement ;
- Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20x20 cm tous les 5 à 10m ;
- Garantir le confort acoustique des bâtiments, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, vis-à-vis de la source bruit des avions ainsi qu'aux bruits de choc et aux bruits aériens entre unités de logement, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN\_S01\_400\_01 ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;
- Pour le bâtiment chaussé de Roodebeek, implanter les chambres en façade arrière ;

Considérant donc que le projet prévoit la construction de cet ensemble immobilier de 673 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur un terrain de 2.123 m<sup>2</sup>, soit avec un taux d'emprise de 32% ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle et de la situation du quartier avoisinant ;

Considérant que la superficie imperméable est légèrement supérieure au taux d'emprise (+17 m<sup>2</sup>), vu la présence du nouveau sous-sol débordant dans la zone de recul et la zone de cours et jardins ; que la superficie imperméable est donc de 690 m<sup>2</sup> pour une superficie de 2.123 m<sup>2</sup> ; soit avec un taux d'imperméabilisation de 33% ;

Considérant que la demande prévoit une superficie de plancher de 2.523 m<sup>2</sup> répartis sur deux bâtiments distincts :

- Immeuble à appartements (avenue de la Croix du Sud) 2.226 m<sup>2</sup>,
- Maisons unifamiliales (chaussée de Roodebeek) 297 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les logements sont répartis entre les deux bâtiments comme suit :

- 1ch : 10 (43%),
- 2ch : 9 (39%),
- 3ch : 4 (17%) ;
-

Considérant que le projet prévoit un immeuble R+3 de 21 logements sur l'avenue de la Croix du Sud, composé par :

- 10 appartements 1 chambre,
- 8 appartements 2 chambres,
- 3 appartements 3 chambres ;

Considérant que l'immeuble prévoit un niveau R-2 entièrement enterré et destiné au parking et aux caves, et un niveau R-1 partiellement enterré accueillant 2 appartements donnant sur des jardins privés et le parking ;

Considérant que la forme cylindrique et la compacité de l'immeuble à appartements permet d'avoir une mineure emprise au sol (544m<sup>2</sup>) et d'optimiser les espaces, que le bâtiment s'aligne au gabarit du complexe du CPAS et qu'il ménage les vues vers le cœur du terrain ;

Considérant que son implantation permet de laisser le site perméable visuellement vers le quartier ;

Considérant que le choix de l'implantation propose le maintien presque complet des arbres existants (seulement 2 arbres seront abattus) ainsi que le respect de la valeur patrimoniale, écologique et paysagère du site ;

Considérant que l'immeuble à appartement déroge à l'art.8 du Titre I du RRU en matière de hauteur d'une construction isolée et que la hauteur projetée reste inférieure à celle des deux constructions voisines les plus hautes (immeuble à appartements du clos Sirius et Centre de revalidation gériatrique) ;

Considérant que sa position a été choisie pour l'éloigner le plus possible des maisons unifamiliales R+1+T de l'avenue du Verseau et de l'avenue de la Croix du Sud ; qu'en conséquence cette dérogation est acceptable ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce qui concerne le cabanon d'ascenseur qui émerge de 60cm de la toiture ; qu'il est revêtu en brique et situé presque au centre de la toiture et qu'il sera peu visible depuis l'espace public ; qu'en conséquence cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en ce qui concerne le RCU de la commune de Woluwe-Saint-Lambert, le projet déroge à l'implantation dans l'alignement du lot (art.50 du Titre 10) et en matière de clôture (art. 30 du Titre 5) ;

Considérant que l'immeuble de 21 appartements veut s'étaler le moins possible dans la rue et garder une couche d'arbres en tirant le bâtiment hors de vue et en créant un écran vert le long de l'avenue de la Croix du Sud ; qu'en conséquence la dérogation est acceptable ;

Considérant que la zone de recul est aménagée en continuité avec la partie du trottoir non aménagée qui comprend des arbres à haute tige (et un arbre remarquable) ; que cela correspond à la situation existante que le demandeur entend conserver ; qu'en conséquence la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet prévoit également de combler le creux sur chaussée de Roodebeek avec deux logements de deux et trois chambres ; qu'afin de ménager un passage ouvert pour la mobilité douce vers l'intérieur du site, les deux maisons unifamiliales sont imbriquées dans un seul volume avec chacune la porte d'entrée à rue ;

Considérant que l'inscription volumétrique se fait dans la continuité des volumes limitrophes, dans les hauteurs, les profondeurs et le traitement de façade ;

Concernant l'immeuble de 2 logements, le projet déroge à l'article 6, §1, 2° du Titre I du RRU en ce que les toitures en pentes sont légèrement plus hautes que le profil mitoyen à certains endroits (80 cm localement au maximum pour l'annexe « R » et 55 cm pour l'annexe R+1) ; que cela permet de rendre les locaux plus lumineux et d'adopte une toiture en pente pour intégrer mieux l'immeuble à la typologie architecturale du quartier ; qu'en conséquence la dérogation est acceptée ;

Considérant que les appartements proposés disposent d'un espace extérieur dimensionné proportionnellement à la typologie des appartements ; ce qui est qualitatif ;

Considérant que le projet correspond au bon aménagement des lieux en créant des logements confortables, qualitatifs et avec des vues variées ;

Considérant que le choix des matériaux a été guidé par la volonté d'utiliser au plus possible des matériaux écologiques et durables : les façades sont en maçonnerie de récupération avec des châssis en aluminium ; qu'il est nécessaire de fournir un détail des façades pour mieux en comprendre leurs constitutions ;

Considérant que le site constitue un milieu naturel qui offre une large gamme de micro-habitats favorables à la biodiversité ;

Vu le grand intérêt écologique du site, le projet prévoit un espace aménagé par zone ; il est nécessaire de le détailler par une note approfondie et un plan paysager complet ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 12 du Titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement des zones de cours et jardins ; que cette dérogation est due à la création du chemin d'accès piétons/ SIAMU vers l'école EOS installée à l'intérieur du site ; que cette dérogation est en conséquence acceptable au vu des aménagements des toitures vertes ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur de 8 à 14m de profondeur sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle, qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation conformément au Plan de Gestion de l'Eau;

Considérant que le site du projet est situé dans une zone d'accessibilité modérément desservie par les transports publics (zone C) et qu'il présente des cheminements de qualité pour les modes actifs-;

Considérant que le projet prévoit 39 emplacements pour vélos dont 3 pour vélos cargos localisés au rez-de-chaussée de l'immeuble d'appartements ; qu'il prévoit également 19 emplacements pour voitures, dont 2 PMR et 2 emplacements pour motos localisés à l'étage semi-enterré (-1) et au -2 ;

Considérant qu'en matière de stationnement, le nombre d'emplacements vélos prévus pour les résidents correspond à 1,11 par chambre et 1,86 par logement ; qu'en matière d'emplacement voitures le projet déroge aux ratios imposés par le Règlement Régional d'Urbanisme (art.6 du Titre VIII) ; que la dérogation est minime et qu'elle est donc acceptable ;

Considérant aussi que le nombre emplacements de stationnement pour vélo pour les habitants, employés et visiteurs est en adéquation avec les différents seuils imposés par le RRU et Bruxelles Environnement, mais que l'utilisation de rangement double étage ne l'est pas ;

Considérant qu'aucune place de parking n'est prévue pour les deux appartements de la Chaussée de Roodebeek ; les logements sont complètement séparés et ils peuvent être considérés comme des maisons individuelles à Bruxelles où il ne devrait pas y avoir de place de parking sur le site ;

Considérant que des locaux vélos sont installés dans le hall d'entrée de chacun logement ; que la dérogation est acceptable ;

Considérant que, or le bon projet présenté, se manifestent des éléments de l'ordre du civil, qui semblent empêcher la réalisation de la demande ;

Considérant que l'accès à l'immeuble d'appartements proposé vers l'Avenue de la Croix du Sud, qui est une voirie à destination publique depuis plus de 30 ans, est empêché par la propriété de l'Habitation Moderne qui déborde cette voirie ; que le conseil du propriétaire de cette parcelle précise dans sa lettre de réclamation: *"Il demeure toutefois une bande de terrain arborée, comprise entre l'actuel trottoir de ce tronçon situé au sud-est et le terrain appartenant à la s.a. PROMOBUILD (cadastré section D, n°16H2), qui appartient à l'Habitation Moderne et sur laquelle aucune servitude publique de passage n'a été constituée"*;

Que toutefois l'assiette de terrain appartenant à l'Habitation Moderne et empêchant l'accès de l'immeuble à l'Avenue de la Croix du Sud est reprise au PRAS en réseau viaire au même titre que la partie goudronnée de l'Avenue de la Croix du Sud ;

Qu'ainsi il est à considérer que cette bande de terrain dépassant la voirie à proprement parler de l'Avenue de la Croix du Sud fait également partie de cette voirie au vu du dessin du reste de l'Avenue reprenant des emplacements de stationnements publics perpendiculaires à la chaussée ;

Considérant que la commune de Woluwe-Saint-Lambert a également reconnu l'aspect public de cette voirie en proposant un plan d'alignement sur celle-ci validé par le Collège en date du 21/06/2021, à la condition suspensive de l'octroi d'un permis d'urbanisme à L'Habitation Moderne pour le nouveau bâtiment proposé ;

Considérant qu'aucune demande de permis n'a été présentée à ce jour sur le lot et que, par conséquent, le plan d'alignement n'est pas actuellement applicable ;

Considérant par conséquent que les accès proposés répondent de manière satisfaisante à l'avis du SIAMU ;

Considérant que la possibilité d'accès à la parcelle par l'Avenue de la Croix du Sud devra encore faire objet d'une étude juridique plus minutieuse ;

## **AVIS FAVORABLE, à condition de :**

- Prévoir un plan d'aménagement paysager complet en indiquant les deux arbres à abattre et en montrant la masse végétative et les divisions entre les espaces à usagers différents (haies entre les jardins privés et les chemins...) ;
- Préciser la localisation, les essences et gabarits des arbres qui seront plantés ;
- Intégrer des dispositifs d'accueil de la faune associée aux bâtiments (nichoirs à moineaux, gîtes à pipistrelles) ;



- Améliorer la perméabilité des mitoyennetés pour la faune notamment en démantelant le mur sur la partie est du projet. Dans l'impossibilité, nous recommandons d'installer sur les côtés de ce mur des aménagements facilitant le passage de la petite faune (végétation grimpante sur toute la hauteur du mur, trous au bas du mur faisant office de tunnel...);
- Supprimer le trop-plein vers l'égout des systèmes de temporisations et étudier l'infiltration des pluies importantes dans les espaces végétaux ;
- Préciser le flux des usagers sur le site ;
- Fournir des illustrations du type de maçonnerie souhaité pour les élévations ;
- Mettre en œuvre des toitures végétalisées d'un substrat de minimum 30 cm pour correspondre à une toiture végétale intensive sur les bâtiments ;
- Augmenter la taille du local vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements pour permettre le placement d'arceaux au sol ou dédoublé le local en ajoutant un local au sous-sol pour permettre des arceaux en suffisance et au sol ;