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

COMMISSION DE CONCERTATION

Ordre du jour n° 531 de la réunion du vendredi 23 décembre 2022

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 FRANSSENS, Architecte principale
Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation
M. Vacant Jérôme, Commune de Woluwe - Permis d'environnement (présent pour les points 5 et 6).

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme :
Mme Inge VAN DEN CRUYCE (présente pour le point 1)
M. H. FAKCHICH (présent pour les points 2 à 6)

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :
M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :
M. D. MOENECLAEY (présent pour les points 1 à 4)
Mme L PISON (présente pour les points 5 et 6)

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

Point	HEURE	OBJET	NOM DU DEMANDEUR	MOTIFS	AVIS
1.	**08:30**	permis d'urbanisme	ECOLE INTERNATIONALE MONTGOMERY Monsieur GERONE Rue du Duc 133	application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)	**Favorable à la majorité sous conditions**
2.	**09:30**	permis d'urbanisme	Monsieur BOSTVIRONOIS Rue de la Cambre 258	application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**Favorable + conditions**
3.	**10:00**	permis d'urbanisme	Monsieur et Madame EDLIND – HADJIANTONI Rue Jean-Baptiste Timmermans 7	dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)	**Favorable + conditions**

4.	**10:30**	permis d'urbanisme	Commune de Woluwe-Saint-Lambert Avenue Georges Henri 359	application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)	**Favorable + conditions**
5.	**11:00**	permis d'environnement	S.A. EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM Boulevard de la Woluwe 70	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) 1A : article 30 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements) 1A : article 31 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements)	**Favorable à la majorité sous conditions** **/** **Défavorable pour la commune**
6.	**11:00**	permis d'urbanisme	EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM Boulevard de la Woluwe 70	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) 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 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) 1A : article 31 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements)	**Favorable à la majorité sous conditions** **/** **Défavorable pour la commune**

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 521 de la séance du 23/12/2022 à 8h30

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1834749/2022 (1)

Localisation : Rue du Duc 133 - 135

Objet : Régulariser et mettre en conformité les modifications apportées aux immeubles et adapter l'escalier de secours existant à l'arrière des immeubles.(écoles)

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : S.R.L. Ecole Internationale Montgomery Monsieur David GERONE

Motifs : application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol, dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Enquête : 09/11/2022 au 08/12/2022

Plaintes/Remarques : 5

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser et mettre en conformité les modifications apportées aux immeubles et adapter l'escalier de secours existant à l'arrière des immeubles d'une école ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 09/11/2022 au 08/12/2022 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots,
- Application de la prescription générale 0.7.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone,
- Application de l'article 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Cobat) : rapport d'incidences 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la

superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol,
- Application de l'article 207§1, al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Cobat) : Bien à l'inventaire,
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Cobat) concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :
  Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU : maintien d'une surface perméable ;

et que 5 lettres de réclamations et d'observations et 1 demande d'être entendue ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur ;

- le taux d'imperméabilisation projeté en Annexe I est de 51% contre 69,71% dans le rapport d'incidences ; que les revêtements semi-perméables ne peuvent pas être assimilés à de la pleine terre aussi bien en termes d'infiltration des eaux pluviales qu'en termes de potentiel de biodiversité ;
- l'équipement présent entraîne un nombre de déplacements important pour une si petite rue ; qu'il est compréhensible qu'il soit impossible pour le demandeur d'implanter du stationnement automobile au sein de son bâtiment, l'absence de stationnement vélo est plus problématique. Le rapport d'incidences souligne que des emplacements vélo sont disponibles à 80 mètres. Un effort pourrait être réalisé en implantant du stationnement vélo dans le garage servant actuellement de zone de stockage. Ces emplacements permettraient le stationnement de vélo de manière plus sécurisée et proche de l'établissement ;
- Le bruit sonore : Les revêtements de sol et murs augmentent le volume sonore déjà intolérable. Tous les matériaux utilisés en extérieur sont des sources de bruit et d'augmentation de celui-ci. Couper les arbres (le seul rempart acoustique, bien trop maigre hélas) serait criminel, non seulement pour la faune (entre autres les geais, pies, corneilles qui sont bien utiles pour se débarrasser des pigeons) mais aussi pour les oreilles et les yeux ;
- L'édifice de jeu pour les enfants, érigé à moins d'un mètre du mur de jardin qui entraîne des vues directes vers le voisin ;
- Ce qui était auparavant un jardin tranquille, un peu sauvage et plein de vie animale, est maintenant une source de bruit et de nuisance ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207§1, al4 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Cobat) : Bien à l'inventaire.

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/12/2022, réf. T.1989.1514/8 ;

Vu l'avis favorable de la commission de Sécurité Astrid d.d. 18/10/2022; que la commission de sécurité a décidé qu'il n'est pas obligatoire de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;

Considérant que le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet AccessAndGo n'a pas encore émis son avis ;

Considérant que l'Ecole Internationale Montgomery est un établissement scolaire qui compte actuellement près de 150 élèves de plus de 40 nationalités différentes ;

Considérant que l'établissement comporte deux sections :

- Une section primaire qui est implanté rue du Duc 131 ;
- Une section secondaire qui est implanté rue du Duc133/135 ;

Considérant que la demande vise plus précisément à régulariser :

- La modification portant sur l'aménagement et la destination de certains locaux sanitaires et le percement de deux baies entre le 131 et le 133-135 ;
  Deux laboratoires ont été aménagés au sous-sol ainsi qu'une bibliothèque au premier étage de l'établissement ;

- L'aménagement des terrasses arrière pour permettre des accès sécurisés afin d'assurer une évacuation des élèves vers le jardin en cas d'incendie et l'adaptation des escaliers de secours et la création d'un nouvel escalier de secours à l'arrière du bâtiment existant (suite aux recommandations formulées par le SIAMU dans leurs avis et rapports) ;
- L'aménagement de l'espace extérieur : l'aménagement de la zone de cour et de l'aire de jeux ainsi que l'abattage de deux arbres ;
  Initialement les immeubles concernés présentaient un espace de cours et de jardin engazonné et des arbres à hautes tiges ;
  Une cour de 338m², une zone de jeu en surface semi-perméable de 293m² ainsi qu'un petit gradin (amphithéâtre) de 274,5m² ont été réalisés ;
  La superficie totale de l'espace extérieur est de 906m² ;
  L'espace totalement imperméable correspond à la superficie de la cour, soit 338m² et que l'espace de jeu est recouvert d'un gazon synthétique;
  Que l'abattage des deux arbres a permis de réaliser le terrain de jeux de ballon ; que 5 arbres à hautes tiges sont encore présents ;

Vu l'historique des permis délivrés sur les biens concernés :

- Rue du Duc 131 :
  - PU 541566 du 23/11/2017 pour modifier l'affectation de la maison unifamiliale en une école,
- Rue du Duc 133-135 :
  - PU 5513 du 10/08/1937 pour la transformation des façades,
  - PU 6319 du 21/11/1944 pour la transformation de la façade arrière,
  - PU 14788 du 17/11/1989 pour la transformation des immeubles en locaux scolaires,
  - PU 19874 du 13/09/2012 pour l'abattage de 2 arbres ;

Considérant que selon la prescription particulière 2.2 du PRAS, les zones d'habitation peuvent être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble 250 m² ; que cette superficie est portée à 1.000 m² pour les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux et de santé ;

Considérant qu'en uniformisant les deux entités d'équipement qui fonctionnaient indépendamment au préalable, ce seuil est dépassé (1.093m²) ; que la régularisation augmente encore cette superficie à 1.103m² ;

Considérant néanmoins que la prescription générale 0.7 du PRAS permet de dépasser ces seuils pour des équipements d'intérêt collectif ou de service public qui sont compatibles avec la destination principale de la zone d'habitation ; qu'un équipement scolaire est compatible avec des logements ;

Considérant que le demandeur déclare que la présente demande de permis n'emporte aucune modification de la superficie de l'établissement concerné ; que l'établissement scolaire est une situation de droit ;

Considérant que le demandeur déclare, contrairement à ce qui est mentionné dans le rapport d'incidences, que les aménagements n'ont pas été de nature à augmenter la capacité d'accueil de l'école, sa superficie étant inchangée ; que la commission de concertation part de la situation de droit de 2017 ; qu'à l'époque, la population scolaire était d'environ 120 élèves ; qu'elle est passée à environ 150 élèves actuellement ; que par conséquence la capacité de l'école a augmenté ; qu'il est clair que le site a atteint sa capacité maximale ;

Considérant que la présence des élèves à l'extérieur est inhérente à la destination des lieux ; que néanmoins les différentes fonctions doivent être compatibles avec sa situation à l'intérieur d'îlot dans une zone d'habitation ;

Considérant que l'école est pourvue d'un espace extérieur de 906m² ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 13 du règlement régional d'urbanisme en ce que concerne le maintien d'une surface perméable car moins de 50% du terrain est en plein terre (sur la totalité de 906m², seuls 157,5m² sont perméables);

Considérant qu'une cour de récréation doit être conçue de manière à créer différentes zones (une zone calme, une zone ludique, une zone pour les jeux de ballon, une zone verte,…) ; qu'il faut

éviter de créer des îlots de chaleur dans la ville; qu'on retrouve tous ces zones dans le plan d'aménagement de la cour de récréation de cette école ;

Considérant que sur la totalité de 906m², 274,5m² sont complètement perméables (plantations, chemins, talus), 293m² sont semi-perméables (le terrain de jeu) et 338m² sont imperméables (cour, terrasse, amphithéâtre, 3 petits escaliers dans le jardin) ; que moins que la moitié (338m²) est imperméable ;

Considérant qu'il y a lieu néanmoins de désimperméabiliser le fond de la parcelle et de :

- Remplacer le revêtement des cheminements sur le talus par la mise en place de Bois Raméal Fragmenté,
- Décompacter le sol autour du Fagus sylvatica f. purpurea ;

Considérant dès lors que la dérogation au titre I, art.13 du règlement régional d'urbanisme en ce que concerne le maintien d'une surface perméable est acceptable ;

Considérant que l'école est ouverte aux élèves uniquement durant les périodes scolaires ; que l'école est fermée le weekend et durant les congés scolaires ;

Considérant qu'en semaine, les portes sont ouvertes à partir de 7h30 jusqu'à 18h (fin de la garderie) ;

Considérant que l'amphithéâtre planté dans l'angle de la parcelle (à la place d'un ancien bâtiment), la pratique de jeux de ballon sur le terrain de jeu (que ce soit ou non pendant le cours de gymnastique), la rotation des récréations (il y a presque constamment des enfants sur le terrain de jeu) entraînent des nuisances sonores quasi constantes dans la cour de récréation ;

Considérant dès lors qu'il faut prendre des mesures acoustiques afin de limiter les nuisances sonores en plaçant des panneaux acoustiques le long des murs mitoyens sans les rehausser ; que ces panneaux acoustiques fixés doivent absorber le bruit des enfants au lieu de le faire résonner ;

Considérant qu'il doit être admis qu'en zone urbanisée (en ville), les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs voisins sur leurs biens ; qu'il n'est néanmoins pas acceptable que les équipements de jeux pour enfants dans une cour de récréation d'une école soient placés trop près du mur du jardin moyen, de sorte que les enfants puissent voir par-dessus le mur à une courte distance et regarder directement dans la maison du voisin ; qu'il faut maintenir une distance suffisante par rapport au mur ; que l'édifice de jeu pour les enfants doit être déplacé ;

Considérant pour rappel, que les plans de la situation existante/projetée doivent comporter tous les éléments présents sur le site ; que les nouveaux aménagements de jeux placés le long de la limite mitoyenne et qui ont fait l'objet d'une plainte ne sont pas repris ; que la conformité aux règlementations urbanistiques n'a dès lors pas pu être vérifiée, mais que les photos jointes à la plainte démontrent que le code civil n'a pas été respecté en termes de vues droites ;

Considérant qu'à partir du 01/01/2023, l'école disposera de 20 places de stationnement pour vélos supplémentaires au 12 de l'avenue de Broqueville ; que ce local vélo est situé à 80m de l'école ; que l'augmentation du nombre de parking à vélos encourage les élèves et les professeurs à utiliser la bicyclette plutôt que la voiture ;

Considérant néanmoins que le bâtiment dont il y a fait référence, doit encore faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et que la faisabilité de cet aménagement n'a dès lors pas été validée ; qu'un éventuel aménagement d'un local vélo dédié à l'école pourrait remettre en péril tout futur aménagement qualitatif de ce bâtiment, et ne peut pas être considéré comme une solution à cette problématique ; qu'en effet, les problématiques de mobilité doivent être résolues au sein du site qui fait objet de la demande actuelle au moment de la demande même ;

Considérant que le plus grand arbre sur le site, le Fagus sylvatica f. purpurea au centre de la cour, est à l'inventaire légal (ID : 4043) ; que cet arbre ne peut pas être abattu et que tout doit être mis en œuvre (entretien, aménagement perméable autour du tronc, protection, maintien du niveau de jardin, …) pour son maintien en bon état ;

Considérant que le talus présent au droit de l'emprise de la couronne du Fagus sylvatica f. purpurea est précédent à l'aménagement de la cour ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter le tassement du sol sous l'emprise de la couronne du Fagus sylvatica f. purpurea ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions nécessaires pour la préservation du système racinaire du Fagus sylvatica f. purpurea ; qu'il faut :

- Clôturer la zone perméable autour du Fagus sylvatica f. purpurea (ID : 4043) par une clôture basse ;
- Planter deux arbres à haute tige pour compenser les deux arbres abattus lors du réaménagement de la cour de récréation ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE des représentants de la direction patrimoine culturelle et de la direction de l'urbanisme de la Région, et de Bruxelles Environnement <u>à condition de</u> :

- déplacer l'édifice de jeu pour les enfants en gardant une distance de minimum 3m par rapport au mur mitoyen/jardin et limiter les vues vers les parcelles voisines pour les aménagements qui dépassent la hauteur des murs mitoyens, vu que l'utilisation de ce genre d'installations pour une école en cour de récréation est plus intensive qu'une utilisation domestique ;
- prévoir des panneaux acoustiques le long des murs de mitoyen sans rehausse des murs mitoyens ;
- rendre l'amphithéâtre plus perméable (en s'inspirant du théâtre du parc d'Osseghem) ;
- clôturer la zone perméable autour du Fagus sylvatica f. purpurea (ID : 4043) par une clôture basse ;
- planter deux arbres à haute tige pour compenser les deux arbres abattus lors du réaménagement de la cour de récréation ;
- remplacer le revêtement des cheminements sur le talus par la mise en place de Bois Raméal Fragmenté ;
- décompacter le sol autour du Fagus sylvatica f. purpurea ;
- élaborer un plan de déplacement ;
- prévoir un aménagement qualitatif et durable pour garantir le maintien des arbres dont celui repris à l'inventaire ;
- compléter les plans avec tous les aménagements prévus ou déjà installés sur le site ;
- détailler l'augmentation de la capacité des élèves / les superficies par rapport à la situation de droit vu les informations incohérents fournies au fur et à mesure durant l'instruction du dossier ;
- détailler l'utilisation des labos et vérifier si des autorisations en termes de permis d'environnement sont requises ;
- en ce qui concerne le talus en-dessous de le Fagus sylvatica f. purpurea: rendre inaccessible pour les enfants (clôture basse) et prévoir de plantations de mi-hauteur pour l'imiter les écoulements d'eau.

AVIS PARTAGE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant qu'en ce qui concerne les emplacements de parking pour vélos, le bâtiment qui se situerait dans les environs dans lequel ces emplacements seront prévus, doit encore faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et que la faisabilité de cet aménagement n'a dès lors pas été validée ; qu'un éventuel aménagement d'un local vélo dédié à l'école pourrait remettre en péril tout futur aménagement qualitatif de ce bâtiment, et ne peut pas être considérée comme une solution à cette problématique ; qu'en effet, les problématiques de mobilité doivent être résolues au sein du site qui fait objet de la demande actuelle au moment de la demande même ;

Considérant que l'implantation des différentes zones et fonctions de la zone de cours et jardin ne tient pas compte de son implantation en intérieur d'îlot d'une zone d'habitation ; que les zones calmes doivent se situer également le long des limites parcellaires et des aménagements supplémentaires (modification des revêtements, réduction des matériaux « durs », augmentation des zones tampon, …) doivent être prévus pour réduire les nuisances sonores, sans rehausse des murs mitoyens ;

Considérant que l'aménagement du terrain de sport en intérieur d'îlot et son utilisation intensive doivent être compensés par une verdurisation plus poussée du reste du site ;

AVIS FAVORABLE en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme **à condition de respecter les conditions supplémentaires** :

- prévoir des zones « calmes » le long des murs mitoyens permettant d'absorber les bruits,
- supprimer l'amphithéâtre et rendre cette superficie perméable et plantée,
- supprimer les aménagements en dolomie en intérieur d'îlot (compris entre la fin du gazon synthétique et la fin de la parcelle, y compris l'amphithéâtre) et les remplacer par le BRF (Bois raméal fragmenté) ou des plantations de pleine terre.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°531 de la séance du 23/12/2022 à 9h30.

Demande de permis d'urbanisme PU/1851388/2022 (2)

Localisation : Rue de la Cambre 258

Objet : régulariser la modification de la lucarne avant, le changement de la couleur des châssis et l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée de l'immeuble

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation

Demandeur : Monsieur Jean-Marie BOSTVIRONOIS

Motifs : application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : /

Plaintes/Remarques : /

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que le bien date d'avant 1932 et est donc, à titre transitoire, inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

Considérant que le projet vise à régulariser la modification de la lucarne avant, le changement de la couleur des châssis et l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée de l'immeuble ;

Considérant qu'en applcation de l'article 207 §1.al. 4 du CoBAT, la présente demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant que 2 permis d'urbanisme sont référencés pour le bien, qu'il s'agit du :

- permis d'urbanisme n° 2190 délivré le 07/10/1927 pour la construction de la maison ;
- permis d'urbanisme n° 16225 délivré le 16/07/1998 pour la construction d'une véranda et pour la transformation de la toiture de l'immeuble (sollicité par le même demandeur que la demande actuelle) ;

Considérant que la dernière demande de permis sollicitait également l'autorisation de créer un garage au rez-de-chaussée et de remplacer la porte d'entrée ;

Considérant que cette demande a été refusée concernant le garage et la porte d'entrée mais que les autres travaux liés à la véranda et à la toiture de l'immeuble ont été autorisés ;

Considérant que les arguments suivants avaient été avancés :

- *« la façade avant projetée au rez-de-chaussée (porte de garage et nouvelle porte d'entrée) ne s'intègre pas au bâti existant » ;*
- *« l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée de l'habitation à la place d'une pièce de vie est urbanistiquement inopportune car elle diminue la nécessaire convivialité de l'espace public (et de son trottoir) par l'installation à front de voirie d'une fonction secondaire »* ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser les modifications apportées à la situation de droit ;

Considérant en effet qu'un garage a tout de même été créé et que la porte d'entrée a été remplacée au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que la chambre d'origine a été supprimée afin d'accueillir le garage ;

Considérant que la baie d'origine a été agrandie et qu'une porte de garage en bois de couleur gris anthracite a été placée ;

Considérant que la porte d'entrée a également été remplacée par une nouvelle porte en bois de même couleur en modifiant la baie existante ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement du garage, la note explicative jointe au dossier motive la demande en relevant les points suivants :

- la chambre d'origine située à la place du garage était relativement inconfortable car bruyante et donnant sur la rue (vis-à-vis) ;
- la création d'un emplacement de parking améliore l'habitabilité de l'immeuble et permet de se rapprocher des exigences du règlement régional d'urbanisme ;
- de nombreuses maisons situées rue de la Cambre possèdent également des garages au niveau du rez-de-chaussée ;
- la rue de la Cambre est une voirie étroite dans laquelle il n'est pas aisé de trouver un emplacement libre sur la voie publique ;
- la transformation a été faite en respectant les qualités architecturales de la façade ;

Considérant que, comme expliqué dans le précédent permis d'urbanisme délivré, la création d'un garage a eu pour conséquence d'appauvrir l'esthétique de la façade d'un immeuble datant d'avant 1932 et possédant à l'origine des caractéristiques urbanistiques harmonieuses ;

Considérant en effet que les impostes placées au niveau du rez-de-chaussée ne sont plus courbes comme précédemment mais droites ;

Considérant de plus que les largeurs des 2 baies au rez-de-chaussée sont désormais plus larges et ne sont donc plus alignées aux baies des étages supérieurs (comme à l'origine) ;

Considérant que le rez-de-chaussée doit constituer une interface entre la ville et l'immeuble en présentant une ouverture sur la rue ;

Considérant que ces ouvertures participent au bon aménagement des lieux en ce qu'elles créent une interaction avec la rue ;

Considérant qu'une succession de rez-de-chaussée ne présentant que des portes d'entrée et de garage est donc contraire à ce principe ;

Considérant que la rue de la Cambre présente des immeubles avec un garage au rez-de-chaussée mais qu'il s'agit de configuration d'origine à la construction de ces immeubles ;

Considérant que l'actuel règlement régional d'urbanisme n'impose pas la création d'un parking en ce qui concerne les logements unifamiliaux ; que le futur règlement régional d'urbanisme, actuellement en enquête publique, prévoit même l'interdiction explicite de prévoir une porte de garage dans ce type de maison ;

Considérant que la création d'un garage privatif a eu également pour conséquence de supprimer un espace de stationnement en voirie ;

Considérant que la régularisation de l'aménagement d'un garage au rez-de-chaussée n'est dès lors pas acceptable en ce qu'elle est contraire au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'appréciation du bon aménagement des lieux ne peut être infléchie par le poids des faits accomplis et que dès lors le fait que les travaux ont été réalisés ne constitue en aucun cas une motivation satisfaisante ;

Considérant que la régularisation de la porte d'entrée n'est également pas acceptable en ce que cette intervention a eu pour conséquence d'appauvrir l'esthétique de la façade avant d'un immeuble d'avant 1932 (élargissement de la baie et donc cette dernière n'est plus située dans le prolongement des baies des étages supérieurs) ;

Considérant que la couleur des châssis des étages supérieurs a été modifiée ; que la couleur gris anthracite a été choisie ;

Considérant que ce choix est acceptable ;

Considérant que le châssis de la lucarne présente dans le versant avant a également été modifié ;

Considérant en effet que les divisions diffèrent de la situation de droit et que 2 garde-corps ont été placés ;

Considérant que ces modifications sont minimes ;

Considérant que la lucarne existante fait partie de la situation de droit de l'immeuble ;

Considérant que des bacs à plantes ont été placés de part et d'autre de l'entrée de l'immeuble ;

Considérant que ces dispositifs ont été placés dans le domaine public ;

Considérant que ces dispositifs constituent des obstacles et donc un danger pour le cheminement des piétons ainsi que pour la circulation des personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer les dispositifs placés dans le domaine public et cela sans délai ;

AVIS FAVORABLE unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine - Direction de l'Urbanisme en ce qui concerne la régularisation de la modification de la lucarne avant et du changement de la couleur des châssis **à condition de** :

- revenir à la situation d'origine (reprise au permis n° 2190 délivré le 07/10/1927) concernant l'élévation avant du rez-de-chaussée de l'immeuble ;
  la régularisation de l'aménagement d'un garage et de la modification de la porte d'entrée au rez-de-chaussée de l'immeuble n'est dès lors pas acceptée
- joindre une photo illustrant l'enlèvement sans délai des bacs à plantes placés de part et d'autre de la porte d'entrée et situés dans le domaine public.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°531 de la séance du 23/12/2022 à 10h00

Demande de permis d'urbanisme PU/1852644/2022 (3)

Localisation : Rue Jean-Baptiste Timmermans 7

Objet : régulariser le remplacement des portes d'entrée et de garage par des portes en aluminium de teinte gris foncé, la mise en peinture des ferronneries au rez-de-chaussée en gris foncé et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du 3e étage arrière de la maison unifamiliale

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Monsieur et Madame Peter & Maria EDLIND - HADJIANTONI

Motifs : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête : 24/11/2022 au 08/12/2022

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que les permis d'urbanisme suivants ont été délivrés pour le bien ;
- N°8218 me 25/02/1954 pour la construction de la maison unifamiliale,
- N°17507 le 06/07/2011 pour la rénovation et la transformation de la maison ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1717784 a été refusé le 19/05/2022 étant donné qu'aucune suite n'avait été donnée à la demande des pans modifiés (article 191) plus de 2 ans après ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser plusieurs interventions déjà réalisés à la maison unifamiliale :
- Le changement de portes (entrée et garage,
- La mise en peinture des ferronneries,
- La réalisation d'une terrasse sur la toiture plate au dernier étage arrière de la maison ;

Considérant que la demande présente une dérogation à l'art.4 du titre I du RRU en termes de profondeur de la construction en ce qui concerne la terrasse ;

Considérant que la demande a dès lors été soumise aux mesures particulières de publicité du 24/11/2022 au 08/12/2022 et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite;

Considérant que la commission de concertation du 06/03/2020 avait déjà émis un avis favorable conditionnel libellé comme suit :

« Considérant que la demande est située en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme aux prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la demande vise à régulariser les modifications effectuées en façade avant et l'aménagement d'une terrasse au troisième étage de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 06/02/2020 au 20/02/2020 et que deux lettres de réclamations et d'observations ont été introduites ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les éventuelles nuisances visuelles et sonores que provoquerait la terrasse au troisième étage et les pertes d'ensoleillement et d'intimité pour les habitants voisins ;

Considérant que l'entièreté de la toiture plate au troisième étage a été aménagée en terrasse et que celle-ci n'est pas conforme code civil en matière de vues droites et obliques ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est une simple autorisation administrative de construire sur un bien donné et ne confère en aucun cas une autorisation de déroger aux prescriptions du code civil ;

Considérant la présence d'un mur mitoyen à gauche (profil n°5) d'une hauteur supérieure à 1,90m ;

Considérant qu'une palissade brise-vue en bois d'une hauteur de 1,90m sera placée perpendiculairement à ce mur mitoyen afin répondre au code civil en termes de vues obliques ;

Considérant l'absence de construction à droite à cet étage (voisin mitoyen n°9) ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 4 du règlement régional d'urbanisme en ce que la terrasse dépasse de plus de 3m (3,87m) la profondeur de ce voisin ;

Considérant qu'une palissade en bois est également prévue parallèlement et perpendiculaire à la limite mitoyenne de droite ;

Considérant que même si la dérogation est minime, il est préférable de présenter un recul d'1,90m par rapport à la limite mitoyenne afin de limiter toute nuisance et rehausse ;

Considérant que la demande vise également à régulariser les transformations effectuées en façade avant : remplacement des portes d'entrée et de garage (en aluminium RAL 7016) et mise en peinture des ferronneries existantes au rez-de-chaussée (teinte identique) ;

Considérant que ces changements sont cohérents et permettent d'uniformiser la façade avant ;

Considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

<u>AVIS FAVORABLE</u>, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- *Prévoir une partie non accessible de la toiture plate de 1,90m de large sur 2,97m de profondeur le long de la limite mitoyenne de droite, supprimer la paroi, et prévoir une petite rehausse en briques pour se conformer aux prescriptions du code civil (partie accessible le long de la baie d'une profondeur maximale de 90cm)*
- *limiter le revêtement bois de la terrasse jusqu'à ce recul et prévoir un nouveau garde-corps (répondant aux normes de sécurité) limitant son accessibilité ;*
- *prévoir une finition esthétique de la partie non accessible (par exemple : gravier, toiture verte) ;*

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée. » ;

Considérant que le permis d'urbanisme n°1717784 a été refusé le 19/05/2022 étant donné qu'aucune suite n'avait été donnée à la demande des pans modifiés (article 191) plus de 2 ans après ;

Considérant que la présente demande a été introduite suite au refus de permis précédent ;

Considérant que la demande comporte le même objet, tout en répondant aux principales remarques émises la précédente fois ;

Considérant que l'appréciation du projet et l'avis émis en 2020 est maintenu ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 3e étage avait été acceptée à condition de « *Prévoir une partie non accessible de la toiture plate de 1,90m de large sur 2,97m de profondeur le*

long de la limite mitoyenne de droite, supprimer la paroi, et prévoir une petite rehausse en briques pour se conformer aux prescriptions du code civil (partie accessible le long de la baie d'une profondeur maximale de 90cm, limiter le revêtement bois de la terrasse jusqu'à ce recul et prévoir un nouveau garde-corps (répondant aux normes de sécurité) limitant son accessibilité, prévoir une finition esthétique de la partie non accessible (par exemple : gravier, toiture verte) »

Considérant qu'une zone non accessible traitée en toiture végétale de +/-5m² est prévue le long de la limite mitoyenne de droite afin de se conformer au code civil en matière de vues ;

Considérant que la rehausse prévue pour se conformer aux prescriptions du code civil n'a pas été dessinée correctement ; qu'il y a lieu d'adapter le dessin de la façade arrière pour représenter correctement la rehausse prévue ;

Considérant que la dérogation est acceptable ;

AVIS FAVORABLE, unanime et en présence d'un représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, direction de l'urbanisme à condition de :

- prévoir une petite rehausse en briques pour se conformer aux prescriptions du code civil (partie accessible le long de la baie d'une profondeur maximale de 90cm) et corriger la façade arrière en conséquence

En application de l'article 126§6 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, la dérogation à l'article 4 du titre I du règlement régional d'urbanisme est acceptée.

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 531 de la séance du 23/12/2022 à 10h30.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1849583/2022 (4)

Localisation : Avenue Georges Henri 359

Objet : réaliser de petites modifications intérieures et en façade avant (permis modificatif du permis ref 18/PFD/1718844)

Zonage : P.R.A.S. : zones d'habitation, en liseré de noyau commercial

P.P.A.S. : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).

Lotissement : /

Demandeur : Commune de Woluwe-Saint-Lambert

Motifs : application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Enquête : néant

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation et en bordure d'un liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant également que le bien se situe dans le périmètre du règlement communal zoné de l'avenue Georges Henri ;

Considérant que la demande porte sur la modification du permis 18/PFD/1718844 (transformer un immeuble mitoyen, commerce et logement), que les modifications se limitent à des éléments mineurs, à savoir le maintien de la cheminée du voisin, le déplacement de la porte d'entrée du logement du 1er étage, la modification de l'entrée de la chambre au 2ème étage et la modification d'une partie de la façade avant afin de revenir approximativement à sa situation en 1956 ;

Considérant que la maison sise au n°359 de l'avenue Georges Henri est une des plus anciennes de l'avenue et qu'elle date du début du XXe siècle ; que les premiers plans d'archives datent de 1901 ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison à deux travées asymétriques en R+1+TV; que la typologie de la maison typique bruxelloise a été conservée au niveau du 1er étage avec une large baie donnant sur un balcon reposant sur 2 consoles, avec garde-corps en ferronnerie ouvragée ; les deux baies étant surmontées d'un linteau en acier lui-même couronné par un arc de décharge en maçonnerie ;

Considérant que la façade en briques rouges est rythmée par des bandeaux de briques blanches au niveau des seuils de fenêtres, impostes et linteaux ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants:

- *En application des dispositions du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*
- *Article 207: Bien inscrit à l'inventaire;*
- *Article 237 §1er: Actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou depuis celui-ci;*

Considérant que la **commission Royale des Monuments et Sites** a remis un avis favorable sur le projet le **20/12/2022**, qu'elle souscrit à la version définitive de la devanture qui s'inspire de celle de 1956, qu'elle relève que la nouvelle proposition s'intègre davantage dans la composition de la façade et n'a pas d'impact sur les peintures murales protégées, elle demande toutefois de s'inspirer des détails de la vitrine du n°355 qui est similaire à celle du n°359 en 1956 (seuil de fenêtre, soubassement, etc., ...);

Considérant en effet que la nouvelle proposition respecte mieux les caractéristiques d'origine de la façade avant du bien inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région bruxelloise, que la nouvelle proposition ne nuit pas aux perspectives sur le bien classé ni depuis celui-ci;

Considérant que les éléments modifiés à l'intérieur du bâtiment ne portent pas préjudice à la qualité de l'aménagement, que la cheminée conservée n'est pas non plus de nature à nuire à la praticabilité des lieux;

Considérant ainsi que le bon aménagement des lieux est respecté et que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- S’inspirer de la vitrine du n° 355

La commune, demanderesse, s’abstient.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 531 de la séance du 23/12/2022 à 11h (Huis clos).

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1732263/2020 et d'environnement IPE/1A/2019/1740718

Localisation : Boulevard de la Woluwe 70

Objet : Projet modifié : démolir une partie de la construction existante du complexe commercial et construire une extension sur l'angle Cours Paul-Henri Spaak / rue Saint-Lambert, créer 71 logements (9544m²) au-dessus des commerces, aménager un nouvel accès au métro (station Roodebeek), une nouvelle entrée au parking P1 depuis le Cours Paul-Henri Spaak, et réaménager les zones de recul côté rue Saint-Lambert et côté Boulevard de la Woluwe (déplacement d'un compacteur)

Zonage : P.R.A.S. : zones administratives, zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

Demandeur : EUROCOMMERCIAL PROPERTIES BELGIUM

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 de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- art. 176/1 du CoBAT : 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 - 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- art. 188/7 du CoBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- art. 188/7 du CoBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

Motifs principaux de l'enquête en environnement :

- 1A : article 21 de l'ordonnance du 5/06/1997 relative aux PE : projet de cahier de charges de l'étude d'incidences
- 1A : article 30 de l'ordonnance du 5/06/1997 relative aux PE : demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements
- 1A : article 31 de l'ordonnance du 5/06/1997 relative aux PE : demande + cahier des charges + étude d'incidences + amendements
- rubrique 62 4A: Système géothermique fermé (90 m)
- rubrique 68 B: Parc de stationnement couvert et/ou non couvert (52 véhicules)
- rubrique 88 3A: Dépôt de liquides inflammables (2500 litres)
- rubrique 90 : Magasin (11960 m²)
- rubrique 104 B: Moteur à combustion interne (723 kW)

- rubrique 132 A: Installations de refroidissement
- rubrique 132 A: Pompes à chaleur
- rubrique 132 B: Installation de refroidissement
- rubrique 148 A: Transformateurs statiques (800 kVA)
- rubrique 153 A: Ventilateurs (47240 m³/h, 23620 m³/h, 23620 m³/h)
- rubrique 153 B: Ventilateur (216000 m³/h, 162000 m³/h, 216000 m³/h, 162000 m³/h, 216000 m³/h)
- rubrique 179 : Bassins d'orage d'eaux pluviales (239 m³)

Enquête : 02/11/2022 au 01/12/2022

Plaintes/Remarques : 80 (dont 3 pétitions de 22, 6 et 22 signatures)

Avis :

Avis de la commission de concertation du 16/12/2022 : **AVIS REPORTE**

Avis de la commission de concertation du 23/12/2022 :

A. Repérage et procédure :

Considérant que la demande est située en zone de forte mixité, au sein d'une galerie commerciale, le long de deux espaces structurants et partiellement en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol du 03/05/2001 et qu'elle est conforme à toutes les prescriptions de celui-ci ;

Considérant que la destination actuelle du site est une galerie commerçante, composée de trois bâtiments (dont les gabarits varient de R+1 à R+3), comprenant des commerces, des bureaux, des locaux techniques, des locaux de services, des locaux sanitaires, des locaux de stockages et 1910 emplacements de parking dont 1505 couverts ;

Considérant que la demande initiale visait à démolir une partie de la construction existante du complexe commercial et construire une extension sur l'angle Cours Paul-Henri Spaak / rue Saint-Lambert, créer 95 logements (12.545m²) au-dessus des commerces, aménager un nouvel accès au métro (station Roodebeek), une nouvelle entrée au parking P1 depuis le Cours Paul-Henri Spaak, et réaménager les zones de recul côté rue Saint-Lambert et côté Boulevard de la Woluwe (déplacement d'un compacteur) ;

Considérant que les demandes initiales de permis d'urbanisme et d'environnement ont été soumises aux mesures particulières de publicité du 15/09/2021 au 14/10/2021 et que 50 lettres de réclamations et d'observations et 2 pétitions (une avec 361 signatures et l'autre avec 40) ont été introduites ;

Vu l'avis partagé de la commission de concertation du 29/11/2021 joint au présent avis (avis favorable conditionnel de la direction de l'urbanisme régional et de la direction du patrimoine culturel et défavorable de la commune et de Bruxelles Environnement) ;

Vu l'avis défavorable du Collège des Bourgmestre et échevins du 10/11/2021 ;

Considérant que l'avis partagé de la Direction de l'urbanisme et de la direction du patrimoine culturel reprenait les conditions suivantes:

- *reculer la façade de l'aile nord (côté Cours P.H. Spaak) par rapport à la limite parcellaire de 5m, afin d'augmenter la largeur de trottoir utilisable pour les piétons en fonction de l'implantation de la piste cyclable bidirectionnelle et d'un nouvel alignement d'arbres ; la partie en "zone de recul" pourrait être rétrocédée à la Région en vue d'en faire un véritable espace public (trottoir) et son aménagement proposée au titre de charges d'urbanisme; dès lors, le sous-sol sous l'espace piétonnier ne pourrait plus être utilisé à des fins privées pour les caves, réserves, locaux compteurs, locaux vélos et donc, il y aurait lieu de revoir le positionnement des murs emboués en conséquence ;*

- *recréer un espace planté arboré le long du Cours Paul-Henri Spaak, en continuité de l'avenue Paul Hymans, et ce afin de recréer le lien avec le boulevard de la Woluwe et la zone Natura 2000 limitrophe, et ce en conformité avec la prescription 24 du Plan Régional d'Affectation du Sol (s'entretenir avec la cellule plantations de Bruxelles-Mobilité) ;*
- *proposer l'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle, sur le domaine public (voirie régionale), en concertation avec Bruxelles-Mobilité, de minimum 3m de large, au titre de charges d'urbanisme ;*
- *revoir l'aménagement paysagé et le tracé des différents cheminements, au niveau de l'angle verdurisé à l'angle du Boulevard de la Woluwe et du Cours Paul-Henri Spaak (nouvel accès au Parking P1), au vu des grands risques de conflits engendrés pour l'ensemble des usagers (piétons, cycliste et voitures) ; revoir, entre autres, l'implantation de la bande d'accès-voitures au parking P1 de manière à ne pas devoir modifier la trajectoire des cyclistes, ni de réduire considérablement le trottoir piétonnier au droit de l'escalier d'accès au tunnel piétonnier ;*
- *dans la zone de parking située à l'intersection du nouveau projet et du parking P1, séparer les différents flux piétons, cyclistes et voitures, et assurer une meilleure circulation vers les places de stationnement pour vélos destinés aux clients et au personnel, et les entrées de la crèche et du centre commercial ;*
- *mettre en place des stationnements vélos pour les logements au rez-de-chaussée, confortables, facilement accessibles et identifiables ; idem pour les emplacements de parking vélos pour les clients du Shopping ; et prévoir des emplacements pour vélos-cargos à destination des clients du centre commercial ;*
- *supprimer un niveau de parking (- 2) et prévoir une système de mutualisation des emplacements de parking afin de limiter l'effet de barrage du projet, et mettre en place des drains passifs pour équilibrer la nappe lors de la construction des parkings sous l'extension ;*
- *surélever la dalle de sol des commerces du côté du Cours Paul-Henri Spaak de ± 50cm par rapport à la voirie, et proposer une plinthe continue (pierre bleue) et des marches d'accès aux commerces et de s'assurer de l'accessibilité optimale des commerces aux PMR ;*
- *du côté de la rue Saint-Lambert :*
    - *supprimer la structure de la loggia des deux dernières travées, (au-delà de l'axe L21),*
    - *retravailler le socle (Rez + 1er étage) de la partie logistique, plus en lien avec la fonction abritée ;*
- *du côté du Cours Paul-Henri Spaak, au niveau des trois étages de logements (R+3 à R+5), afin d'offrir une meilleure porosité de cette façade de logements, supprimer les éléments verticaux des axes L11-1, L8-1, L8 (?), L5-1, L4-2 ; car ces éléments verticaux entravent la vue des loggias créées vers l'espace public ;*
- *munir les bassins d'orage d'un système de vidange gravitaire ;*
- *remplacer les chaudières individuelles des logements par une solution plus durable ;*
- *verduriser davantage les toitures du projet (ailes de logements) : les éléments de terrasses le long du cours Paul-Henri Spaak (à l'exception des loggias ouvertes) pourraient également être remplacés par des toitures vertes ; ainsi que les terrasses situées entre les axes L16-L17, et au-delà de l'axe 21 dans la rue Saint-Lambert ;*
- *conserver l'arbre n°7101175 présent au coin du boulevard de la Woluwe et du Cours P-H. Spaak ;*
- *respecter les conditions émises dans l'évaluation appropriée des incidences (Natura 2000) ;*
- *le long de la placette Saint-Lambert, prévoir la continuité des trottoirs-piétonnier, déplacer les emplacements de taxis en conséquence ;*
- *au niveau du quai de livraison n°2 du Côté du Boulevard de la Woluwe (zone avec le compacteur), revoir l'aménagement de ce dernier afin d'augmenter le nombre de*

stationnement simultané, et ce dans le respect de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le vis-à-vis des 2 sites classés. »

Considérant qu'en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire le demandeur a introduit des plans modifiés ; que les modifications apportées au projet ne répondent pas à toutes les conditions émises par la région dans son avis partagé de la commission de concertation du 29/11/2021 ; qu'elles sont substantielles et telles qu'elles ont nécessité de reprendre la procédure au stade de l'enquête publique ;

Considérant que la demande modifiée vise à démolir une partie de la construction existante du complexe commercial et construire une extension sur l'angle Cours Paul-Henri Spaak / rue Saint-Lambert, créer 71 logements (9544m²) au-dessus des commerces, aménager un nouvel accès au métro (station Roodebeek), une nouvelle entrée au parking P1 depuis le Cours Paul-Henri Spaak, et réaménager les zones de recul côté rue Saint-Lambert et côté Boulevard de la Woluwe (déplacement d'un compacteur) ;

Considérant que les demandes modifiées ont été soumises aux mesures particulières de publicité du 02/11/2022 au 01/12/2022 pour les motifs suivants :

<u>Motifs principaux de l'enquête en urbanisme :</u>

- application de l'article 175/14 du CoBAT : demande soumise à étude d'incidences
    - 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;
    - 21) établissement commercial dont la superficie de plancher dépasse 5000m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- application de l'art. 176/1 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées à l'art. 126 §11:
  - dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme, Titre 5 : zone de recul et Titre 11 : Saillies
  - dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
  - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- application de l'article 188/7 al.2 : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

<u>Motifs principaux de l'enquête en environnement :</u>

- articles 21, 30 et 31 de l'ordonnance du 05/06/1997 relative aux permis d'environnement:
  - 40-A : Installations de combustion
  - 68-B : Parc de stationnement
  - 88-3A : Dépôts de liquides inflammables
  - 90 : Magasins pour la vente au détail
  - 104-B : Moteurs à combustion interne, turbo-réacteurs et turbines à gaz
  - 132-A : Installation de réfrigération
  - 132-B : Installation de réfrigération
  - 148-A : Transformateurs statiques
  - 153-A : Ventilateurs
  - 153-B : Ventilateurs
  - 179 : Bassins d'orage d'eaux pluviales

et que 80 lettres de réclamations et d'observations ont été introduites, dont deux pétitions de chacune 22 signatures, et une pétition de 6 signatures) ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- L'inutilité d'une extension de la surface commerciale
- Le gabarit trop important de la construction
- Les reculs supplémentaires (rue Saint-Lambert et cours Paul-Henri Spaak) insuffisants
- L'absence de retraits importants dans les nouvelles façades
- Le mauvais choix de l'implantation de l'extension sur un endroit de la parcelle avec peu de constructions actuellement, et non le long du boulevard
- Les conséquences sur les nappes phréatiques incertaines
- L'incompatibilité du projet avec sa situation en aléa d'inondation élevé
- Le maintien des deux niveaux de parking en sous-sol et les risques en termes d'effet barrage et le monter des eaux dans les alentours
- L'impact sur la stabilité des constructions voisines par le rabattement de la nappe lors du chantier
- Le volume de déblai lié à la réalisation des sous-sols
- Les volumes faibles pour les bassins d'orage et le peu de capacité pour les noues prévues
- Les risques liés au projet de géothermie
- Les problèmes de mobilité créés par le projet
- La sous-estimation des chiffres de fréquentation
- La volonté de mettre en location les logements
- Le bruit du chantier
- L'imperméabilisation du site ;

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000), et plus particulièrement la zone ZSC I : la Forêt de Soignes avec lisières, les domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe (2077 ha) ;

Considérant que le projet est bordé par deux axes structurants, d'une part le Cours Paul-Henri Spaak (continuité de l'avenue Paul Hymans), et d'autre part le boulevard de la Woluwe ;

Considérant, en ce qui concerne l'accessibilité du site du Woluwe-Shopping-Center, qu'il est repris en zone d'accessibilité B par les transports en commun selon le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), c'est-à-dire bien desservi par les transports en commun ;

Considérant, en ce qui concerne la réglementation relative aux enseignes (RRU), que le site est considéré :

- d'une part, en zone restreinte (côté boulevard de la Woluwe et une partie du Cours Paul-Henri Spaak car situées en ZICHEE au PRAS) ;
- d'autre part, en zone générale (côté rue Saint-Lambert et la partie restante du Cours Paul-Henri Spaak car reprise en "Galerie commerciale" au PRAS) ;

Considérant, en ce qui concerne la réglementation relative à la publicité (RRU), que le site est situé :

- en zone générale du côté de la rue Saint-Lambert et du Cours Paul-Henri Spaak ;
- en zone restreinte à l'angle du boulevard de la Woluwe et du Cours Paul-Henri Spaak ;
- en zone interdite le long du boulevard de la Woluwe ;

Considérant, en terme de patrimoine immobilier, que l'actuel Woluwe Shopping Center ne fait l'objet d'aucune mesure de protection et qu'il n'est pas repris dans le périmètre d'aucun bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ; qu'il ne se situe pas non plus dans un périmètre de zone de protection ;

Considérant que le Woluwe Shopping Center se trouve à proximité (dans un rayon de ± 500m autour du WSC), de l'autre côté du boulevard de la Woluwe :

- d'un monument classé, l'ancienne demeure seigneuriale « Het Slot » située au n°71 du boulevard de la Woluwe à l'est du WSC (classée depuis 1975) ;
- d'un site classé, le site du "Moulin de Lindekemale et terrains environnants" à l'est du WSC (classé depuis 1989) ;

- d'un site sauvegarde, le site du "Chemin de Vellemolen" au nord-est (sauvegarde depuis 1998) ;

Considérant que la zone d'intervention du projet se situe majoritairement à l'angle du Cours Paul-Henri Spaak et de la rue Saint-Lambert ;

Considérant que la prescription générale 0.9 est d'application pour ce qui concerne l'extension de la superficie commerciale ; qu'il semble que cette superficie maximale autorisable était dépassée dans la version précédente du dossier ; qu'en effet, les accroissements sont limités à 20% de la superficie de plancher existante en 2001 (entrée en vigueur du PRAS) par période de 20 ans ; que dès lors, des nouveaux seuils plus élevés sont débloqués depuis 2022 ; que le projet est dès lors conforme au PRAS pour ce qui concerne les superficies de plancher affecté à du commerce ;

Considérant que la demande est traitée en procédure mixte car elle requiert simultanément un permis d'urbanisme et un permis d'environnement (de classe I A) ;

Considérant que la demande modifiée a été soumise à l'avis des administrations et instances suivantes :

- *Bruxelles Environnement ;*
- *Vivaqua ;*
- *Bruxelles Mobilité ;*
- *S.T.I.B ;*
- *Access and Go (consultant en mobilité PMR);*
- *Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;*

B. Description du projet modifié

Considérant que la demande modifiée vise à :

- démolir une partie de la construction existante du complexe commercial du Woluwe-Shopping-Center ;
- construire une extension à l'angle du Cours Paul-Henri Spaak et de la rue Saint-Lambert,
- créer 71 logements (9544m²) au-dessus des commerces,
- aménager un nouvel accès au métro (station Roodebeek), une nouvelle entrée au parking P1 depuis le Cours Paul-Henri Spaak,
- réaménager les zones de recul côté rue Saint-Lambert et du côté du Boulevard de la Woluwe (déplacement d'un compacteur) ;
- La façade le long du Cours Paul-Henri Spaak a été reculée de +/- 4m par rapport à la limite parcellaire (2m supplémentaire par rapport au projet initial), permettant de disposer de +/- 6,50 à 7m de recul par rapport à la bordure de trottoir ;
- Un aménagement public est prévu sur cette zone mixte privé/public comportant une zone tampon verte de 1m, la création d'une piste cyclable bidirectionnelle de 3m, et un cheminement piéton de 2,5 à 3m ;
- La façade le long de la rue Saint-Lambert a été reculée de +/-50cm ;
- Des surfaces de bureaux de +/-300m² ont été aménagées au-dessus du quai « Saint-Lambert » permettant d'animer cette partie de façade ;
- les plans des logements, commerces et équipements communes pour les habitants du projet ont été revues et redistribuées différemment suite aux modifications apportées en termes d'implantation et de gabarit :
  Comparaison de la mixité logements entre les deux versions de la demande :
  - Studios : 12 (13%) -> 11 (15%)
  - 1 ch : 23 (24%) -> 10 (14%)
  - 2 ch : 52 (26%) -> 28 (39%)
  - 3 ch : 8 (8%) -> 22 (31%)

  Comparaison des dispositifs concernant l'eau de pluie :

  - Toiture verte : 2.750 m² > 6.961 m²
  - Citerne eau de pluie : 85 m³ > 348 m³

- Dispositif de gestion des eaux pluviales : 399 m³ > 783 m³

Comparaison des superficies entre les deux versions de la demande :

- Métro : 355 m² -> 355 m²
- Parkings : 8.995 m² -> 8.925 m²
- Commerces : 14.945 m² -> 14.840 m²
- Logements : 14.055 m² -> 11.277 m²
- Equipements : 873 m² -> 1.149 m²
- Bureaux : 0 m² -> 381 m²

TOTAL : 39.223 m² -> 36.927 m²

- Le projet a été réduit d'un étage complet, entraînant une réduction du nombre de logements et une autre répartition des logements (moins de petits logements de type studio ou 1 chambre)
- L'aménagement de la toiture a été revu afin de créer plus de toitures vertes pour les logements et optimaliser la rétention d'eau,
- Le système de chauffage des logements, anciennement prévu par des chaudières individuelles, a été remplacé par une solution plus durable hybride, mettant en œuvre des pompes à chaleur sol/eau couplées à un champ de sondes géothermiques placées sous le parking ainsi que des pompes à chaleur air/eau placées en toiture ;
- L'accès au métro (escalier STIB situé cours Paul-Henri Spaak) et a été intégré dans l'immeuble pour libérer l'espace public ;
- L'accessibilité et les cheminements (accessibilité des piétons et des cyclistes depuis le Cours Paul-Henri Spaak vers le rez-de-chaussée de la galerie commerciale et l'accessibilité cycliste pour les habitants) ont été revus ;
- Des emplacements de taxi / dépose minute ont été prévus au sein du projet même ;
- La capacité du volume de rétention a été augmentée

	Situation actuelle	situation projetée (projet modifié)
Bassin d'orage :	/	239 m³ (niveau -1)
Citerne d'eau de pluie :	56 m³	220 m³
Toiture verte :	/	6.961 m² (dont +/-5.400m² de toitures et terrasses avec rétention intégrée = 544m³)
Noues infiltrantes	/	100 m³

- Le quai de livraison n°2 côté du boulevard a été agrandi pour augmenter le nombre d'emplacements de 2 à 5 ;

C. Avis <u>DEFAVORABLE</u> de la commune de Woluwe-Saint-Lambert pour les motifs suivants :

Considérant que la demande modifiée ne répond pas à toutes les remarques soulevées précédemment, et plus précisément :

<u>Pour ce qui concerne les enjeux et opportunités détaillés dans l'étude relative à l'éco-quartier « Saint-Lambert » et leur prise en considération dans le projet modifié :</u>

Considérant que la commune a désigné le bureau d'étude SWECO-BUUR afin de réaliser, dès le mois de janvier 2022, une étude portant notamment sur la stratégie de transition durable à suivre dans le quartier « Saint-Lambert », dans lequel se trouve le centre commercial du Woluwe Shopping Center (WSC), pour en faire un éco-quartier « Saint-Lambert » plus résilient face aux futures crises climatiques et sanitaires ;

Considérant que l'étude relative à l'éco-quartier Saint-Lambert s'appuie notamment sur l'outil d'analyse « COMPASS » de la plateforme collaborative régionale BE SUSTAINABLE (facilitateurs quartiers durables) qui est disponible sur https://besustainable.brussels/;

Considérant que plusieurs responsables du centre commercial du WSC ont notamment participé à l'atelier « Enjeux » organisé le 27/06/2022 par le bureau SWECO-BUUR et la commune, qu'à cette occasion, ces responsables ont pris connaissance des 4 grands enjeux majeurs et transversaux qui résultent de la phase de diagnostic de l'éco-quartier « Saint-Lambert », à savoir :

- améliorer les connections entre le haut et le bas du quartier en insistant sur les principes de connexions douces pour la mobilité, d'intégration paysagère et de densification ciblée du bâti ;

- renforcer l'identité et la complémentarité des pôles existants et garantir leur intégration au moyen d'une démarche de circularité (partage des ressources "eau", "énergie", "matériaux", etc. , réemploi, rénovation, circularité, mutualisation, usages complémentaires) ;

- articuler la nature et la ville au moyen d'un système paysager de gestion d'eau et de corridors écologiques structurants (gestion intégrée des eaux pluviales, déminéralisation, préservation des sols sains, végétalisation, réseau écologique) ;

- animer les espaces "ouverts" en impliquant le tissu associatif et les habitants dans la gestion des espaces communaux/collectifs comme lieux de collaboration, d'expression, de circularité.

Considérant qu'à partir des 4 enjeux majeurs et transversaux précités, le bureau SWECO-BUR a clairement détaillé, au cours de ce même atelier, les opportunités à saisir aux abords du centre commercial du WSC, à savoir :

- laisser davantage de place à la gestion l'eau pluviale, en la rendant davantage visible (ex : en voirie, sur les places, …) afin d'assurer un effort collectif contre les phénomènes d'inondations fréquents ;

- garantir les continuités vertes à travers le quartier ;

- rendre l'axe de la rue Saint-Lambert plus convivial, en le déminéralisant, le végétalisant, en l'aménageant à une échelle plus « humaine » et en réduisant fortement l'espace dédiés aux véhicules automobiles ;

- soutenir les activités des associations locales au sein du complexe commercial pour en faire un lieu d'expression du quartier (ex : vitrines, forum, organisation d'évènements de manière coordonnée) ;

- créer un ferme urbaine sur les toitures du centre commercial ;

- créer une communauté d'énergie locale pour réutiliser l'énergie solaire excédentaire du centre commercial.

Considérant que la demande de projet modifié ne répond pas aux opportunités précitées qui ont été exposées par le bureau SWECO-BUUR aux responsables du centre commercial du WSC, qu'il nécessaire de prendre un minimum en considération ces opportunités pour assurer une transition durable du centre commercial du WSC en adéquation avec la transition durable qui permettra l'établissement de l'éco-quartier « Saint-Lambert » ;

Pour ce qui concerne l'architecture, les gabarits et les implantations :

Considérant que le demandeur a modifié sa demande en réduisant d'un étage le projet ;

Considérant que cette intervention permet de réduire le gabarit ;

Considérant néanmoins que d'une part, cette intervention n'est pas suffisante pour répondre aux réserves sur les hauteurs de corniches, reculs et l'aspect 'massif' et monotone de la façade, et que d'autre part, cette suppression a eu comme effet de réduire encore plus le peu de jeu en termes de volume qui existait dans la première version de la demande ;

Considérant en effet que la volumétrie et l'esthétique de la façade demeurent trop massives ; qu'une hauteur de corniche continue est peu cohérente avec les autres gabarits et volumétries autour du site concerné ;

Considérant en effet que les immeubles autour du site présentent des hauteurs de corniches diverses et animées (le centre culturel Wolubilis et les logements situés cours Paul-Henri Spaak) ou sont situés à une distance beaucoup plus importante de la voirie, entourée par un parc privé et présentant des longueurs de façades moins importantes que le projet (immeubles situés le long l'avenue Paul Hymans) ; Considérant que les façades latérales sont particulièrement mal intégrées dans le tissu urbanistique et présentent des hauteurs trop importantes ;

Considérant qu'il convient de réduire encore le gabarit en supprimant au minimum un étage supplémentaire sur l'ensemble ;

Considérant qu'au niveau de l'architecture, il est indiqué d'agrandir les baies des logements en façade avant et de revoir leur répartition afin de diminuer le côté 'systématique' de la façade ;

Considérant qu'un recul plus important a été prévu le long du cours Paul-Henri Spaak ; que ce recul ne répond pas cependant à la condition émise par URBAN ni à la remarque émise par la commune de prévoir un recul minimum de 5m, libre de tout obstacle ;

Considérant en effet que ce recul :

- ne permet pas de prévoir un alignement d'arbres sur le domaine public vu l'étroitesse de la zone prévue à cet effet (1m),
- est encombré par le dépôt des sacs à poubelles des logements les jours de ramassage et pour lesquels aucun ramassage commun à l'intérieur du site n'est prévu, l'ouverture des portes sur l'extérieur sur cette zone, le dépôt des vélos des visiteurs des commerces situés le long de la rue, pour lesquels les emplacements de parking pour les vélos au sein du projet sont trop éloignés,
- est réduit à la hauteur des entrées pour les logements qui constituent une avancée de 0.50m sur une largeur importante,
- sera un nouveau pôle d'attraction avec des grandes vitrines, ce qui a pour conséquence que l'utilisation de cette zone sera fort intensifiée et modifiée (plus une zone de passage, mais une zone d'arrêt pour regarder les vitrines) ;

Considérant que, vu les problématiques soulevées lors du précédent projet et non résolues dans l'actuelle demande modifiée, il est indiqué de prévoir un recul plus important (au minimum de 5m), quitte à prévoir par exemple un type de 'galerie couverte ouverte' pour les 2 niveaux commerciaux ;

Considérant que le recul prévu le long de la rue Saint-Lambert est très réduit (50 cm) ; que le recul est nettement insuffisant ;

Considérant qu'un recul plus important est nécessaire afin d'augmenter la largeur des trottoirs et favoriser les cheminements piétons entre la place Saint-Lambert et le cours Paul-Henri Spaak ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un recul de 2m pour rencontrer les objectifs de l'ecoquartier Saint-Lambert et en particulier l'objectif de rendre l'axe de la rue Saint-Lambert plus convivial, en le déminéralisant, le végétalisant, en l'aménagement à une échelle plus « humaine » ;

Considérant qu'il convient également de supprimer l'espace de jeux prévus sur la 'placette Saint-Lambert' et de prévoir un espace vert, afin d'augmenter la surface plantée de pleine terre du projet ;

Considérant qu'une partie importante des abords censés être modifiés se situe sur le domaine public et ne fait dès lors pas l'objet de l'actuelle demande de permis ; que le taux de verdurisation (alignement arbres, zones désimperméabilisées) repris dans les différents formulaires repris dans la demande telle que soumise aux mesures particulières de publicité comportent dès lors des incohérences car ils prennent en compte ces superficies qui ne font pas partie de l'actuelle demande ;

Considérant que la demande modifiée maintient le 2e niveau du parking et ne répond dès lors pas aux remarques émises à l'unanimité par la commission de concertation ;

Considérant que le demandeur motive ce maintien par le fait que le projet prévoit un nombre important de commerces (extension) et de logements et que dès lors, le projet prévoit dans sa globalité une réduction d'emplacements de parking pour la superficie commerciale ;

Considérant néanmoins que la demande de partager ces vastes superficies monofonctionnelles, peu qualitatives et très impactantes au niveau durabilité et écologique entre les logements et les commerces, n'a pas été prise en compte ;

Considérant que pour pouvoir répondre à l'obligation de supprimer le 2e niveau de sous-sol, la densité du projet doit être revue à la baisse et/ou le partage des superficies dédiées aux emplacements de parking pour voitures doit être réétudié et réalisé ;

Considérant que la condition imposée par URBAN dans son avis partagé de la commission de concertation, de surélever le rez-commercial de 50 cm n'a pas été respecté ; que le demandeur motive le non-respect de cette condition par l'absence d'inondations depuis le réaménagement du boulevard de la Woluwe en 2016, et les difficultés d'accès pour les PMR ;

Considérant néanmoins que la dalle de sol dans le projet modifié est déjà surélevée de 30 cm, et que des aménagements pour garantir l'accessibilité sont déjà présents mais doivent être renforcés ;

Considérant qu'en ce qui concerne la motivation prise de l'absence de nouvelles inondations pour justifier la décision de ne pas surélever le niveau du rez-de-chaussée :

- Le demandeur ne tient pas compte de l'évolution climatique et des risques d'inondations y liées (orages plus intenses, …) ;
- Le demandeur ne prévoit aucune alternative en termes de sécurisation de l'ensemble du projet en cas de saturation du réseau d'égouts publics (adaptation de la hauteur des prises d'air, vitrines surélevées de 50 cm, portes d'entrées commerces/logements conçues de manière à bloquer l'eau, seuils permettant de dévier l'eau de superficie, …).

Considérant qu'une partie importante des abords censés être modifiés se situe sur le domaine public et ne fait dès lors pas l'objet de l'actuelle demande de permis ; que le taux de verdurisation (alignement arbres, zones désimperméabilisées) repris dans les différents formulaires repris dans la demande telle que soumise aux mesures particulières de publicité comportent dès lors des incohérences car ils prennent en compte ces superficies qui ne font pas partie de l'actuelle demande ;

Considérant que les points précités rejoignent l'absence de prise en considération des enjeux et opportunités mis en évidence dans l'étude relative à l'éco-quartier « Saint-Lambert » (voir ci-dessus) ;

Pour ce qui concerne les superficies 'équipement' :

Considérant que les superficies affectées à de l'équipement renseignées dans l'annexe I ne sont pas cohérentes avec les superficies renseignées dans les plans, et que dans ces superficies, il semblerait que des fonctions accessoires aux commerces/logements soient comprises (comme par exemple des superficies circulation etc.) ; que ces chiffres ne correspondent pas non plus aux superficies reprises dans le tableau synthétique de la nouvelle note descriptive des modifications, ce qu'il y a lieu de corriger ;

Considérant que contrairement aux superficies logements/commerces, les superficies affectées à de l'équipement ne sont pas soumises aux charges d'urbanisme ;

Considérant que le type d'équipement (sportive, scolaire, de santé, …) n'est pas spécifié, ce qui n'est pas acceptable dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme dans laquelle l'affectation concrète doit être déterminée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de détailler en situation existante et projetée les superficies affectées à de l'équipement conformément à la définition du PRAS, et les autres fonctions accessoires aux autres affectations primaires tels que logement/commerce/parking permettant un calcul plus détaillé des superficies soumises ou non aux charges d'urbanisme;

Considérant qu'il y a également lieu de détailler le type d'équipement prévu ;

Pour ce qui concerne la mobilité :

Considérant que le dossier a évolué positivement depuis la dernière version du projet, mais que plusieurs points restent problématiques au niveau de la mobilité ;

Vu en effet les remarques émises par la division Mobilité de la commune, libellé comme suit :

« Par rapport aux versions précédentes, le projet a, à nouveau, évolué positivement.
En matière de mobilité, le demandeur a tenu compte de la plupart des recommandations de l'étude d'incidence et la mobilité générale du projet s'en trouve clairement améliorée.

Cependant, le projet comporte encore d'importantes anomalies qui risquent de compromettre l'usage de l'espace public, voire la sécurité des usagers, particulièrement des piétons et des cyclistes.

Rappelons, si nécessaire, que si le promoteur fait référence au plan régional de mobilité « Good move » et à son « scénario volontariste », il doit également mettre en œuvre les aménagements et infrastructures qui permettent d'atteindre ces objectifs comme, par exemple, le report modal de la voiture individuelle vers les transports en commun et les modes dits « actifs ».

1/ Zone de circulation cyclo-piétonne le long de la façade sur le cours P.-H. Spaak

Le demandeur annonce un recul des façades de 4 m par rapport à la limite de propriété. Ce « recul supplémentaire créé apporte de l'aisance tant à la zone piétonne qu'à la piste cyclable, permettant une plus grande fluidité des circulations piétonnes et cyclistes, totalement séparées du flux automobile par une zone tampon verte, comme cela est le cas de l'autre côté du cours P.-H. Spaak ».

Cette assertion doit être cependant sérieusement nuancée :

1. *Côté Wolubilis, le profil est tout à fait différent et beaucoup plus aéré :*
   - *largeur zone tampon verte = de minimum 1 m à 2 m ;*
   - *largeur trottoir = 5,5 m minimum ;*
   - *largeur piste cyclable = 3 m ;*
   - *distance bordure - façade = 12 m minimum.*
2. *Côté Shopping, les dimensions prêtent à discussion :*
   - *La zone disponible en continu est des 6,50 m et non pas de 7 m, du fait de l'empiètement de la façade de 50 cm à chaque entrée du bâtiment ;*
   - *La largeur de la piste cyclable préconisée par le vade-mecum vélo de Bruxelles Mobilité est de 3 m (minimum 2,50 m). Cette largeur est suffisante en tronçon. Mais qu'en est-il au droit de l'entrée cyclable principale du projet ? Les cyclistes devraient disposer de bandes réservées dans les deux sens pour s'engager dans les entrées cyclables du Shopping. Ces bandes réservées éviteraient les conflits et les risques d'accident. Ils constitueraient aussi un signal utile et nécessaire de l'entrée cyclable principale du projet.*

     Autrement dit, les 3 m projetés sont insuffisants. La piste cyclable devrait être élargie, à tout le moins devant l'accès cycliste du shopping.
   - *La largeur du trottoir sur une voirie classée « plus » n'est pas définie par le plan régional de mobilité « Good move » mais devrait logiquement être plus large que les 2*

m préconisés dans une voirie de quartier et s'approcher des 5 m préconisés pour une voirie « magistrale plus » du niveau supérieur.
En tout état de cause, le trottoir devrait être adapté au flux de circulation attendu des piétons. L'objectif du projet étant de s'ouvrir sur l'espace public et d'en faire une zone de chalandise, les 3,50 m de trottoir constituent une nette amélioration mais risquent cependant encore de générer des conflits entre les piétons/chalands et les cyclistes s'ils sont confinés à une piste cyclable de 3 m.

3. *largeur de la « bande verte ».*

   Prévoir la plantation d'arbres dans une plate-bande de 1 m de large n'est pas réaliste ni conforme aux règles de l'art. Encore moins si elle est plantée d'arbres et coincée entre une bande de circulation automobile et une piste cyclable.

4. *Stockage des conteneurs les jours de l'enlèvement des poubelles.*

   Vu le développement du tri sélectif, le nombre de containeurs risque d'augmenter et de prendre plus de place sur l'espace public. Il serait judicieux, tant en matière d'urbanisme que de mobilité, de prévoir un espace d'entrepôt hors du cheminement de piétons mais accessible au personnel de Bruxelles Propreté.

2/ Rampe d'accès pour personnes handicapées. Pente acceptable ?

L'escalier d'accès aux parkings, côté cours P.-H. Spaak, est doublé d'une rampe d'accès pour personnes handicapées. La pente n'est pas renseignée sur le plan. Sachant que la rampe cyclable attenante comporte une section à 10%, la rampe pour personnes handicapées doit être très raide. Les prescriptions en la matière ont-elles été respectées ?

3/ Rampe d'accès au parking cycliste. Sinuosité inutile et angle mort.

La nouvelle proposition de rampe d'accès cycliste aux parkings est beaucoup plus praticable que la version du projet précédent. Cependant, cette rampe présente encore un angle inutilement aigu. Le tracé devrait se rapprocher de la rampe pour personnes handicapées, en adoucissant l'angle de pénétration dans le bâtiment et en s'éloignant de la cage d'escalier dont le mur extérieur coupe la visibilité entre les cyclistes montant et descendant.

4/ 6 emplacements de vélos-cargo pour les visiteurs ?! Nombre étonnamment faible.

Alors que le projet prévoit 24 parkings sécurisés pour vélos-cargos pour les résidents, il n'en prévoit que 6, non sécurisés, pour les visiteurs/clients. Ce chiffre parait fort maigre dans une option volontariste. Ceci est d'autant plus étonnant qu'un vélo-cargo remplacera plus facilement une voiture qu'un simple vélo en cas de courses volumineuses.

5/ Mode de fermeture et de sécurisation des parkings vélo près de l'entrée du mall, l'un pour les vélos du personnel, l'autre pour les vélos-cargos des habitants.

Les portes d'accès des parkings vélo des employés et des parkings vélos-cargo des résidents semblent s'ouvrir dans les deux sens. Ceci est très pratique pour le cycliste qui manipule un vélo encombrant. Il serait cependant utile de préciser comment ce type de porte est compatible avec l'indispensable sécurisation de ce type de local à usage privatif.

6/ Accessibilité au niveau -1 impossible pour les vélos-cargo des résidents.

Dans la note explicative, le demandeur assure que l'accessibilité cyclable au premier sous-sol pour les résidents cyclistes a été optimisée, même avec vélos-cargo.
En pratique, celle-ci reste largement problématique. Aucune des 3 solutions avancées n'est réaliste. Il est impossible d'atteindre le niveau -1, ni par l'ascenseur des logements, trop étroit, ni par l'ascenseur « monte-charge », toujours trop étroit malgré des dires du demandeur, ni par les goulottes prévues dans l'escalier. Les usagers seront contraints d'utiliser les rampes pour automobiles.

Des propositions sont avancées par le comité de quartier, qui nous semblent réalistes. Ces solutions peuvent-elles être analysées et adoptées ou réfutées avec, le cas échéant, argumentaire étayé ?

7/ Croisement de l'accès automobile par le cours P.-H. Spaak avec le trottoir et la piste cyclable.

Il est inadmissible – et contraire au principe « STOP » du plan régional de mobilité – que les piétons et cyclistes doivent faire un détour et surtout un angle important dans leur cheminement le long du cours P.-H. Spaak, contrairement aux automobilistes qui, eux, disposent d'une voie large et d'un angle doux. Cette configuration comporte plusieurs risques. Les automobilistes ne seront pas ralentis à l'approche du parking et du croisement avec les piétons et cyclistes. Certains piétons risquent, quant à eux, de raccourcir leur trajectoire et de poursuivre tout droit, sur la rampe des voitures, en se mettant en danger.

Le trottoir et la piste cyclable doivent rester le plus rectiligne possible et la rampe automobile doit s'adapter au croisement perpendiculaire en forçant l'angle d'approche au plateau surélevé.

8/ Principe général de priorité aux piétons et de continuité des trottoirs.

Malgré les nombreux rappels des normes en comité d'accompagnement de l'étude d'incidence, le projet persiste à interrompre le trottoir au débouché des entrées et sorties cyclables et carrossables (sorties de secours, zones de livraison, …). Il s'avère donc nécessaire de rappeler que les trottoirs ne peuvent être interrompus ni par des bordures, ni pas des différences de niveau. Au contraire, le plan des trottoirs doit être continu et les accès cyclables et carrossables doivent être marqués par une bordure tant du côté de la voirie que du côté de l'alignement, similaire à un trottoir traversant.

9/ « Placette Saint-Lambert ». Piste cyclable problématique.

1. *Le projet de piste cyclable qui traverse la « placette Saint-Lambert » prévoit une largeur de 2,50 m. C'est insuffisant. Il faut tenir compte du caractère bidirectionnel de cette piste et également du fait que cet itinéraire traverse des façades, des murs et des espaces qui en limitent la visibilité, voire la sécurité. Une piste cyclable bidirectionnelle doit mesurer 3 m de largeur (2,50 m minimum). À cette cote, il faut ajouter minimum 80 cm de part et d'autre, comme zone « tampon » : distance de sécurité par rapport à des éléments fixes (poteaux d'éclairage, mobilier urbain, bordure, arbres potelets, paroi fermée …). À nouveau se pose la question de l'ambition du projet et de l'adéquation avec la fréquentation attendue. Les cyclistes n'étant actuellement pas autorisés à emprunter le sens interdit de la « petite » rue Saint-Lambert, un important contingent de cyclistes emprunte cette piste cyclable.*
2. *Par ailleurs, la traversée du parking et l'embouchure sur un trottoir dicte l'élargissement de cette piste pour assurer une meilleure visibilité entre les usagers de ces espaces. À notre sens, la largeur de 3 m, préconisée par la Région et Vias, est un minimum dans la configuration projetée des lieux.*
3. *En outre, le projet propose un aménagement dangereux aux abords immédiats de cette piste cyclable : un parking des 10 vélos (cargo ?) est attenant à la piste cyclable, sans recul. C'est-à-dire que la piste cyclable elle-même fait office d'aire de manœuvre pour ce stationnement.*
   Soit le parking doit être reculé, soit la piste doit être élargie.

10/ Double croisement « torsadé » des cyclistes sur la piste cyclable de jonction entre la « placette Saint-Lambert » et le boulevard de la Woluwe.

1. *Alors que le précédent projet renseignait l'aménagement de la piste cyclable traversant le deck-parking, le présent projet n'en dit plus mot. Constatons, dès lors, que le tronçon de la nouvelle piste sur la « placette Saint-Lambert » aboutit partiellement sur un emplacement de parking et qu'aucune continuité n'est assurée à l'intérieur du parking. Cette piste cyclable n'offre aucune garantie en matière de croisement, de visibilité et de sécurité.*
2. *Le phénomène se reproduit avec la même acuité de l'autre côté du parking, côté boulevard : la piste cyclable disparaît dans le tracé du nouvel aménagement du quai de livraison n°2 et ne réapparaît qu'à l'approche du trottoir du boulevard de la Woluwe, dans sa configuration actuelle tout à fait insuffisante, étroite, sans évasement vers le boulevard (et, pour mémoire, dangereusement masquée par un panneau publicitaire).*
3. *En respect du principe « STOP », la traversée des trottoirs par les cyclistes doit donner la priorité aux piétons, soit par le marquage de triangles en « dents de requin », soit par la mise en œuvre d'une bordure de type trottoir traversant.*

Le projet ne peut être acceptable que si la piste cyclable bidirectionnelle est étudiée et matérialisée dans son intégralité, de manière conforme et sécurisée, depuis sa jonction avec le trottoir de la rue Saint-Lambert jusqu'à sa jonction avec la piste cyclable du boulevard de la Woluwe.

11/ Drop zone pour trottinettes et engins de mobilité partagée.

Le demandeur ne peut faire abstraction du fait que certains clients rejoindront le Shopping en trottinettes et autres engins de cyclopartage. Il est compréhensible qu'il ne veuille pas encombrer ses parkings de ces engins. Il ne peut cependant reporter sur le domaine public la charge du flux qu'il occasionne (déjà actuellement). Pour éviter l'encombrement de la nouvelle entrée et les trottoirs avoisinants, le projet devrait prévoir des « drop zones » tant du côté de la « placette Saint-Lambert » que du côté de l'angle du cours P.-H. Spaak et du boulevard de la Woluwe.»

Considérant que les servitudes de passage reprises dans l'acte de vente du 28/06/1994 entre la commune et le précédent propriétaire doivent être respectées, et plus précisément concernant :

- les deux servitudes de passage (piétons et cyclistes) au profit du public, qui relient la rue Saint Lambert au Boulevard de la Woluwe à travers le complexe « Woluwe Shopping Center » : un première passage traverse l'extension commercial du rez-de-chaussée et est accessible de 8h à 22h, et un deuxième passage qui permet le passage des cyclistes par l'immeuble d'extension du parking et est utilisable en permanence 24h sur 24.
- l'existence et le maintien d'un collecteur, partiellement situé sous l'immeuble et les servitudes au profit des services d'utilité publique.

Pour ce qui concerne la problématique des sous-sols et les eaux souterraines :

Considérant les risques liés à l'installation d'une géothermie ;

Considérant que la comptabilité du sous-sol avec un champ de sondes géothermiques et son potentiel géothermique a été évalué selon une modélisation ;

Considérant que cette modélisation est basée sur une conductivité théorique ;

Considérant que les forages géothermiques traverseront plusieurs couches géologiques et rencontreront plusieurs nappes aquifères ;

Considérant le risque de contamination du sous-sol et des nappes par l'utilisation du fluide caloporteur ;

Considérant que le coulis de remplissage et de scellement des trous de forage n'est pas précisé ;

Considérant le manque d'informations concernant le volume de déblais lors du forage ;

Considérant la présence d'un enrichissement d'origine naturelle d'arsenic dans l'eau souterraine et que celle-ci sera pompée et ne pourra être rejetée directement à l'égout sans traitement préalable ;

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 2 à 6 m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la demande de la commune de supprimer le 2e niveau de parking en sous-sol a été écartée par l'auteur de projet ;

Considérant que l'auteur de projet justifie que les deux niveaux souterrains créés n'auront pas d'incidences sur la gestion des eaux via la technique des murs emboués ;

Considérant que ce constat se base sur une modélisation numérique et par conséquent théorique ;

Vu en effet les remarques émises sur le rapport D4272/2 – modélisation numérique pour le parking du WSC de la division Développement durable – Environnement, libellé comme suit :

« Dans le précédent rapport D4272 (24/08/2021), GEOLYS s'est limité à décrire le contexte hydrologique du site et à interpréter ces données à partir de 7 sondages (prélèvement d'échantillons de sol et mise en place de piézomètres) datant du 13 et 14/07/2021, dont 1 sondage (le S05) a donné des mesures inexploitables et 3 autres (S01, S02 et S04) n'ont pas permis une mesure du niveau d'eau vu que l'eau a débordé au-dessus des piézomètres (nappe artésienne).

Il n'y a donc eu que 3 sondages sur les 7 qui ont permis d'obtenir des données pour la nappe captive.

A ce moment-là, la nappe superficielle a été rencontrée à partir de 0,8 m de profondeur. Elle se déplacerait « logiquement » vers la Woluwe (axe ouest-est, cf. la page 17 du rapport). Cette déduction n'est pas aussi « logique » qu'il n'y parait étant donné que la Woluwe se déplace du sud vers le nord.

C'est la présence de l'axe du métro au nord du site qui permet de supposer un écoulement de la nappe superficielle d'ouest en est mais, celle-ci est potentiellement interceptée par les aménagements au niveau du boulevard de la Woluwe (tunnel, cabine haute tension, réseau d'égouttage, etc.).

La nappe captive (en surpression), elle, a été rencontrée à partir de 7,5 m de profondeur. Elle se déplace assez lentement (faible gradient piézométrique) d'ouest en est.

En phase chantier, les rabattements sont potentiellement importants pour la nappe superficielle (cf. page 25).

L'étude de la faisabilité pour le rabattement de la nappe captive et les risques liés au pompage de l'aquifère (toujours en phase chantier), ne sont pas encore assez étudiés à ce stade (cf. 1er § de la page 26 et autres problèmes potentiels décrits dans les paragraphes suivants).

Le rapport émet une réserve sur l'impact du pompage de la nappe captive (cf. bas de la page 30) : « Seul le monitoring des débits pompés permettra d'évaluer de débit de fuite et l'impact éventuel d'un pompage à l'extérieur de l'enceinte ».

Pendant le rabattement de la nappe superficielle libre, des tassements de terrains pourraient survenir. Notez que de tels tassements sont déjà apparus pendant l'étape de rabattement du n°60 du boulevard de la Woluwe (WIJCKAERT) et qu'ils impactent à la fois les bâtiments non construits sur pieux <u>et les abords des bâtiments construits sur pieux</u> (décrochage au niveau des raccords à l'égout, des descentes d'eau de pluie, affaissement de zones pavées, fissure de murs, etc.). Qu'en est-il des risques de tassement/d'affaissement au niveau des trottoirs et de la voirie de la rue Saint-Lambert ?

En phase d'exploitation, le rapport est beaucoup trop vague quant à l'impact du futur parking sur les 2 nappes.

« Une hausse plus ou moins importante du niveau d'eau en amont du projet, à l'ouest du site, est donc probable… Il est donc conseillé de mesurer l'effet barrage éventuel et d'observer la remontée piézométrique en cours de chantier… »

Ce sera trop tard. Cette incertitude doit être levée et précisée d'ici la délivrance éventuelle du permis d'environnement. Cf. arrêt du Conseil d'Etat.

« De ce fait, les eaux captée seront rejetées directement de manière gravitaire vers l'exutoire naturel qu'est la Woluwe… »

Par où l'eau va-t-elle passer vu la présence d'un bâtiment existant accolé à la trémie du métro qui est imperméable, la présence du collecteur et du tunnel du côté du boulevard ? Cette

affirmation n'est pas vérifiée par une illustration. La figure 22 ne démontre pas l'effet de la tranchée drainante jusqu'à la Woluwe et pourrait être bloquée bien avant. A démontrer au regard des quantités d'eau potentiellement bloquées du côté ouest du bâtiment et des passages restants dans le sol (goulet d'étranglement à côté du piézomètre S03 ? et après ? où va l'eau ?).

<u>Rapport D4272/2 (29/04/2022) :</u>

Ce rapport a pour but de préciser, par modélisation, l'impact du projet sur la nappe captive profonde en phase d'exploitation.

Page 4 : succession géologique considérée dans le modèle

→ Pourquoi considère-t-on une couche d'argile et de tourbe entre 4 et 9,5 m de profondeur alors que dans la première étude, on constate que cette couche est présente entre 4 et 8 m ?

Page 7 : recharge

→ Pourquoi considère-t-on une recharge pluviométrique de 40 mm/an sur la zone modélisée alors qu'à Uccle, la normale annuelle est de 837,1 mm/an ?

Elle a même été de 731,9 mm/an en 2020 et de 1038,8 mm/an en 2021.

L'hypothèse selon laquelle la zone modélisée est fortement urbanisée et de nombreux dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales vers des ouvrages anthropiques (bassin d'orage, réseau d'égouttage, etc.) sont présents, n'est pas correcte.

En effet, la présence d'un important maillage vert dans le quartier, notamment chez les privés, contribue à l'infiltration de l'eau dans le sol et in fine, à la recharge de la/ des nappe(s) (cf. la carte « PIR 2020 » sur le portail Brugis et la carte « végétation 2020 » sur https://geodata.environnement.brussels). Le choix d'une pluviométrie annuelle divisée par un facteur 20 ou 25 n'est pas réaliste.

Si l'on se base sur des relevés piézométriques de 2021, il aurait même fallu considérer au départ la pluviométrie annuelle cumulée de cette année-là, d'autant plus que la situation ne va pas s'améliorer avec la multiplication des évènements météorologiques extrêmes en raison du changement climatique.

Page 9 : calibration du modèle

« Ces différents paramètres et la calibration du modèle ont permis le calcul d'une carte piézométrique réaliste et cohérente avec l'ensemble des données collectées sur le site. »

→ Pourquoi l'entièreté du jeu de données collectées sur le site n'est-il pas joint en annexe ? L'ensemble de ces données se limite-t-il aux 7 sondages (les 3 valables) réalisés le 13 et le 14/07/2021 sur le terrain ? Pour que le modèle génère le moins d'erreur possible, il est important de le calibrer avec un jeu de données suffisamment important (plusieurs mois, voire une année vu que les dernières données datent de l'été passé).

Page 12 : Piézométrie calculée dans la nappe captive

« … cette hausse piézométrique ne se traduit pas… mais bien par une augmentation de la pression exercée sur la couche d'argile tourbeuse identifiée au droit du site… »

L'étude ne prend pas en considération la variation potentielle de l'épaisseur de la couche d'argile tourbeuse imperméable en amont du site (anciens puits/sources côté rue Saint-Lambert, cf. les autres études hydrologique de GEOLYS le long du Boulevard mentionnant une potentielle hétérogénéité).

Vu la présence historique de nombreuses sources dans le fond de la vallée de la Woluwe (https://www.coordinationsenne.be/fr/documentation/dossiers/sources/informations-sources-bruxelloises.php), il est fort probable qu'à certains endroits, la couche d'argile tourbeuse soit

discontinue, créant ainsi une remontée d'eau ponctuelle (passage de la nappe en surpression vers la nappe libre).

A combien évalue-t-on l'augmentation de pression sur la nappe captive si l'on considère une recharge pluviométrique plus réaliste dans le modèle ? A quelle distance du futur parking ce gradient de pression devient-il nul ou négligeable ?

Quel est l'impact de cette augmentation de pression sur les « zones de sources » probables (ex : la rue Saint-Lambert, le parc Saint-Lambert, l'angle de la rue Madyol/Vandenhoven) ?

Page 14 : figure 13

On ne localise toujours pas l'entièreté du « chemin de l'eau » jusqu'à la Woluwe. Il est vaguement mentionné un « drain » sur plan.

Page 15 :

« Concernant la nappe libre : … Cette remontée est complètement supprimée par l'installation d'une tranchée drainante en amont de la paroi et donc le niveau de l'exutoire est fixé à une cote proche de la piézométrie actuelle de la nappe libre. »

Cette affirmation n'est pas démontrée dans l'étude. Le chemin de l'eau par rapport aux différents obstacles présents (métro, tunnel du boulevard, etc.) n'est pas indiqué.

« Bien que basée sur un certains nombres d'hypothèses plus ou moins fortes détaillées ci-dessus … »

Le chargé d'étude ne s'avance pas quant à la pertinence des hypothèses choisies pour le modèle. Cf. les remarques précédentes concernant la recharge pluviométrique, la calibration du modèle, l'importance du jeu de données, l'épaisseur de la couche argilo-tourbeuse considérée, … »

Pour ce qui concerne le respect de la procédure :

Considérant que la demande modifiée prévoit un système de chauffage des logements plus durable par le biais d'un système hybride mettant en œuvre des pompes à chaleur sol/eau couplées à un champ de sondes géothermiques placées sous le parking ainsi que des pompes à chaleur air/eau placées en toiture ; que de ce fait, la demande déroge à l'article 7 du titre I du RRU qui stipule que les éléments techniques doivent être intégrés, soit dans le volume bâti, soit dans un étage technique ;

Considérant que ces éléments techniques sont indiqués sur les plans de manière très schématique (absence de dimensions) ou pas du tout (coupes), que la dérogation n'a pas été sollicitée, ni motivée par le demandeur de permis, et n'a pas fait l'objet de l'enquête publique ;

Considérant qu'URBAN a imposé dans son avis partagé émis en commission de concertation, d'attribuer des charges d'urbanisme (rétrocession ou aménagement des parties des parcelles) à la région au lieu de les attribuer à la commune ;

Considérant que la rétrocession des terrains à la région et non à la commune est contraire à l'article 100 du CoBAT qui stipule qu'une éventuelle rétrocession gratuite de terrains ou voiries peut se faire exclusivement à la commune ;

Considérant que, même si la rétrocession d'une partie d'un terrain peut se faire à la commune en lieu et place OU complémentairement à la réalisation des charges, cette proposition n'a nullement été approuvée par le collège qui dans son avis du 10/11/20221 a proposé l'attribution des charges en numéraire pour le réaménagement de l'espace public de la rue Saint-Lambert ;

Considérant de tout ce qui précède : avis DEFAVORABLE de la commune de Woluwe-Saint-Lambert pour les motifs repris ci-dessus ;

D. **Avis FAVORABLE CONDITIONNEL de Urban - Direction de l'urbanisme, Direction Patrimoine Culturel et Bruxelles Environnement pour les motifs repris ci-dessous :**

Considérant l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité, daté du 08/09/2022 et portant la référence suivante: BM/DGI/GA1-13442 ;

Considérant l'avis favorable de la STIB, daté du 31/08/2022 et portant la référence suivante: JMM/CH/AG - 22083102 1122247 ;

Considérant l'avis d'Access & Go du 22/08/2022 précisant la conformité du projet au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant l'avis favorable sous conditions du SIAMU, daté du 08/09/2021 et portant la référence CP.1981.1545/102/CC/dd auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de VIVAQUA du 24/08/2022 portant la référence suivante : IN 1345859 ;

Considérant que le site du Woluwe-Shopping-Center (WSC) est délimité :

- à l'Est par le boulevard de la Woluwe ;
- au Nord par le Cours Paul-Henri Spaak ;
- à l'Ouest par la rue Saint Lambert ;

Considérant que le centre commercial WSC s'implante dans un contexte bâti varié :

- à l'Ouest par des bâtiments résidentiels de gabarit R+3 à R+14 de typologie "barre" ;
- au Nord par le centre culturel Wolubilis de gabarit R+5 et son complexe résidentiel et de loisir d'un gabarit R+4 à R+5, le tout dans un style architectural plus contemporain ;
- à l'Est par un grand parc -de l'autre côté du boulevard de la Woluwe- où prennent placent sporadiquement des constructions d'emprise plus réduite et de gabarit R+1+T ;

Considérant que le complexe commercial du WSC est un des tout premiers centres commerciaux construits en Europe sur base du modèle américain, inauguré en 1968 ;

Considérant qu'il a connu plusieurs phases d'extension/rénovation au cours du temps :

- 1975, première extension ;
- 1989, deuxième agrandissement ;
- 2004, première rénovation ;
- 2011, extension du "Galeria INNO" ;

Considérant que, plus récemment, une réorganisation des accès aux parkings a été rendue nécessaire suite au réaménagement du boulevard de la Woluwe permettant l'accueil du tram 8 en site propre ;

Considérant que le projet proposé pour l'extension du Woluwe-Shopping-Center (WSC) s'implante à un endroit judicieux, à l'angle du Cours P.-H. Spaak et de la rue Saint-Lambert ;

Considérant, qu'à l'heure actuelle, cet angle est occupé par un parking totalement imperméabilisé à ciel ouvert ; et qu'il manque d'une cohérence d'ensemble du Woluwe-Shopping-Center vu depuis l'espace public, étant donné le morcellement des différentes entités qui le composent ;

Considérant, dès lors, que l'implantation de l'extension sur l'angle du terrain permet de recoudre le tissu urbain et de donner une meilleure cohérence et visibilité au Woluwe-Shopping-Center et, d'offrir des logements supplémentaires ;

Considérant, en outre, qu'il s'agit d'un terrain constructible ;

Modifications apportées au projet :

Considérant à présent que le projet modifié propose une zone de recul de 4m côté Cours Paul-Henri Spaak, afin d'arriver au total à un espace de 7m depuis la voirie, composé d'une zone plantée de 1m, d'une piste cyclable bidirectionnelle de 3m et d'un trottoir piéton de 3m (2m50 au droit des entrées aux logements);

Considérant que les terrasses pour l'Horeca seront interdites dans cette zone, que par conséquent l'espace de 3m pour les piétons face aux commerces est suffisant pour s'arrêter et se croiser, que les 3m de pistes cyclables sont également suffisant pour une bidirectionnelle et que le mètre de plantation permet une sécurisation de la zone par rapport aux automobilistes à travers la plantation d'arbres;

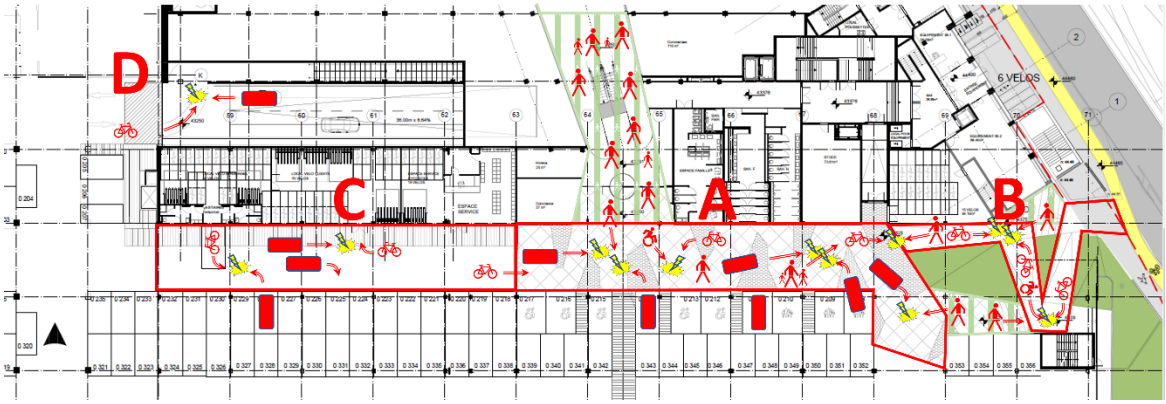
Considérant de plus que les commerces disposent de 2 entrées, une vers le piétonnier et une vers la galerie, il est à souligner qu'il s'agit d'une galerie commerciale, que les clients auront plus tendances à emprunter la galerie intérieure, chauffée et donnant une accessibilité à plus de commerces, que le trottoir piétonnier le long du cours Paul-Henri Spaak ;

Considérant que l'escalier de la STIB, précédemment dans le chemin du piétonnier Cours Paul-Henri Spaak, est déplacé dans le volume du bâtiment en accord avec la STIB afin de ne plus entraver les cheminements ;

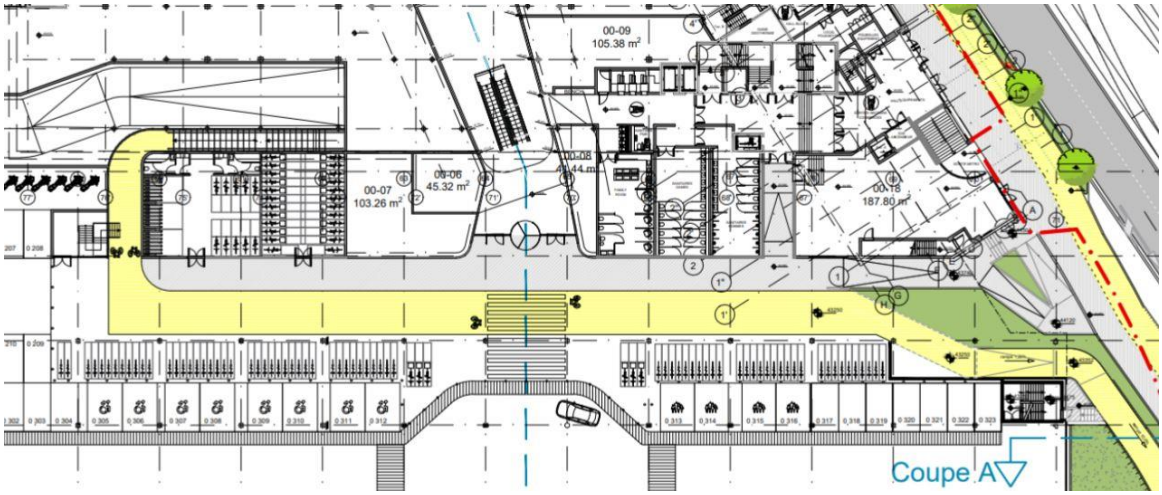
Considérant que l'aménagement de l'accotement le long du Cours P-H. Spaak a été mis au point en concertation avec Bruxelles Mobilité, que pour des raisons de sécurité, les percements de la zone verte initialement prévus au droit des entrées des logements ont été limités à une seule traversée (en attente d'une traversée piétonne avec feux par Bruxelles Mobilité);

Considérant qu'une zone de recul de 50cm est prévue du côté de la rue Saint-Lambert, que celle-ci ne peut être plus agrandie au vu des contraintes liées à l'entrée du métro intégrée au projet et au vu de l'alignement existant sur cette voirie;

Considérant que l'accessibilité au centre commercial des modes doux a été améliorées, qu'un creux a été créé dans le volume construit afin de marquer l'accès leur étant réservé (vélos et piétons), que des espaces de circulations dédiés et balisés sont réservés à chaque flux afin d'éviter les potentiels conflits, que la circulation sera à présent plus fluide vers les places de stationnement vélo à destination du centre commercial et de la crèche;



Situation initiale



Situation modifiée

Considérant qu'un local dédié aux vélos-cargos pour les résidents est créé au rez-de-chaussée, à proximité directe de l'accès vélo, qu'en plus de cela les moyens d'accès aux locaux vélos du sous-sol -1 sont multipliés afin d'en faciliter l'accès;

Considérant qu'un premier accès se retrouve en fin de cheminement de la bande vélo, avec escalier accompagnant la pente pour voiture et goulotte permettant une descente contrôlée et une remontée facilitée ;

Considérant qu'un deuxième accès se fait depuis les ascenseurs de chaque entité de logements qui ont été agrandis afin de pouvoir accueillir un vélo classique ;

Considérant qu'un troisième accès potentiel se fait par le monte-charge situé au niveau du rez-de-chaussée, mais que ses dimensions sont insuffisantes pour descendre les vélos-cargos ;

Considérant que des emplacements vélos-cargos sont réservés aux clients et au personnel du centre commercial;

Considérant que la réorganisation des flux de manière à éviter les conflits à induit une réduction du nombre d'emplacement de parking au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet modifié prend le parti de conserver le niveau -2 du parking, qu'il justifie entre autre les inondations précédentes du site (2005, 2006 et 2016) par le mauvais aménagement du Boulevard de la Woluwe, que depuis les travaux d'égouttage du Boulevard en 2017/2018 plus aucune inondation n'a été relevée, y compris lors des fortes pluies de juillet 2021 ;

Considérant que la méthode constructive des murs emboués, profond de 35m, implique une incidence quasi-inexistante du niveau -2 de parking sur l'écoulement des eaux et la création d'un effet barrage et de potentielles inondations qui en découleraient comme le démontre les rapports « *caractérisation hydrogéologique* » et « *modélisation numérique* » joint à la demande ;

Considérant que des échanges ont eu lieu entre le demandeur et le facilitateur eau de Bruxelles Environnement, qu'il en ressort que les travaux récents d'égouttages réalisés sur le Boulevard de la Woluwe ont largement amélioré la situation et réduit l'impact des ruissellements depuis plusieurs années, que le projet n'a ainsi aucune influence négative sur la situation actuelle ;

Considérant de plus qu'une tranchée drainante est mise en place du côté de la rue Saint-Lambert ;

Considérant qu'il sera à prévoir lors du chantier le placement des murs emboués jusqu'à l'yprésien et en phase exploitation des drains passifs sur la nappe superficielle (régulation de la piézométrie au niveau statique), mais que la mise en place de ce drain n'est pas précisé dans le rapport hydrogéologique de Geolys ;

Considérant le manque de rigueur de ce rapport qu'il y a lieu de la compléter pour mieux appréhender les risques dans ce domaine.

Considérant que Géolys prévoit la réalisation d'un monitoring piézométrique, des tassements et des débits tout au long de chantier de rabattement, ce qui apparait comme une mesure fondamentale pour assurer la maitrise des risques environnementaux liés au rabattement. Mais que l'étude ne précise néanmoins pas clairement les seuils de rabattement maximums qui sont admissibles vis-à-vis des risques de tassements (la présence de tourbes constitue un élément à risque de tassement bien connu).

Considérant que pour la noue d'infiltration :

- la note explicative n'est pas complète concernant la mise en place de la noue d'infiltration.
- il est en effet précisé que « le sol est très peu perméable » et que par conséquent les eaux stockées dans la noue seront évacuées à débit régulé vers l'exutoire, mais qu'aucune justification n'a été transmise avec des résultats de tests de perméabilité par exemple.
- cette même note indique que la noue sera « peu profonde » ; or sur le schéma en page 14 il est marqué que la noue aura une profondeur de +/- 1 m ce qui est très profond pour une noue.

Considérant que les commerces étaient déjà surélevés de 30cm au projet initial par rapport au niveau du trottoir et que le risque d'inondation est moindre vu les travaux sur le Boulevard de la Woluwe évoqué plus tôt ;

Considérant qu'un niveau de logement complet est supprimé, passant de 4 à 3 niveaux, qu'ainsi le bâtiment passe sous la barre des 26.16m de hauteur qui représente la moyenne des hauteurs des immeubles voisins, que l'aspect volumétrique du bâtiment est également revu par la transformation des loggias extérieur couronnant les entrées de logements, en un volume plein, contenant du logement, que ces modifications tendent à répondre aux remarques émises par la commune dans son précédent avis ;

Considérant que la dernière loggia côté rue Saint-Lambert est supprimée et que le socle de la partie logistique a été revu, que la façade au-dessus des entrées logistiques est animée par du bureau avec des terrasses extérieures ;

Considérant que les éléments verticaux du parement de façade qui passait devant les balcons extérieurs du R+3 au R+5 ne sont plus problématique car ces balcons sont légèrement rétrécis au profit de l'espace intérieur des logements, permettant ainsi d'avoir une vue plus dégagée et sans entraves depuis l'espace extérieur ;

Considérant que les bassins d'orages ne peuvent être munis de système de vidange gravitaire vu qu'ils sont sur 2 niveaux en sous-sol, la configuration existante impose d'évacuer le trop-plein et le débit de fuite via des pompes de relevage ;

Considérant que la production d'énergie des logements sera assurée par le biais d'un système hybride mettant en œuvre des pompes à chaleur sol/eau couplées à un champ de sondes géothermiques placées sous le parking ainsi que des pompes à chaleur air/eau placées en toiture, que concernant les besoins des logements en eau chaude sanitaire, des pompes à chaleur Booster individuelles seront placées dans chaque buanderie ;

Considérant que l'arbre remarquable situé à l'angle du boulevard de la Woluwe et du cours Paul-Henri Spaak n'est pas inclus dans la demande de permis d'urbanisme et ne fait pas partie de la propriété du Woluwe shopping center, que toutefois cette arbre sera à protéger durant les travaux de chantier à proximité ;

Considérant que le trottoir-piétonnier le long de la placette Saint-Lambert et les emplacements de taxis liés sont en-dehors de la propriété du demandeur qui ne peut intervenir dessus ;

Considérant que 3 emplacements camions ont été rajoutés au quai de livraison n°2 du côté du Boulevard de la Woluwe, totalisant le nombre d'emplacement sur ce quai à 5 ;

Considérant que les toitures du projet sont davantage verdurisées, que la surface globale de toiture verte passe de 2.750 à 6.961m2, ce qui est considérable ;

Considérant que dans le domaine du bruit, des pompes à chaleurs seront installées en toiture et que ces installations peuvent être sources de nuisances sonores.

Considérant que la prescription générale 0.9 est d'application pour ce qui concerne l'extension de la superficie commerciale ; que cette superficie maximale autorisable semblerait être dépassée dans la version précédente du dossier ; qu'en effet, les accroissements sont limités à 20% de la superficie de plancher existante en 2001 (entrée en vigueur du PRAS) par période de 20 ans ; que dès lors, des nouveaux seuils plus élevés sont débloqués depuis 2022 ; que le projet est dès lors conforme au PRAS pour ce qui concerne les superficies de plancher affecté à du commerce ;

Considérant, qu'en application de l'article 100,§1er, dernier alinéa, du CoBAT relatif aux charges d'urbanismes et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, des charges d'urbanisme seront imposées à l'occasion de la délivrance du permis d'urbanisme ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes ;

Considérant que le dossier a évolué positivement depuis la dernière version du projet, mais que plusieurs points restent problématiques

Considérant de tout ce qui précède : avis FAVORABLE de URBAN, la DPC et Bruxelles Environnement pour les motifs repris ci-dessus et à condition de :

- se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité;
- se conformer à l'avis de VIVAQUA ;
- se conformer aux recommandations de l'EI
- **MOBILITE** :

- Améliorer les cheminements et accès vélos pour qu'ils soient sécurisés et confortables : élargir les couloirs d'accès, optimiser l'ascenseur vélo, équiper les portes d'accès d'ouvertures automatiques ou de boutons poussoirs,…

- **EAU :**

- Compléter le rapport hydrogéologique transmis afin de lever les manquements (rigueur, objectivité, détails…) à la bonne compréhension du projet.
- Etant donné que le rabattement des 2 nappes sera réalisé en fouille ouverte préliminairement au placement des murs emboués (qui auront pour effet de limiter extrêmement fortement ce type d'impacts en dehors de l'enceinte), il y a lieu de :
    - quantifier via modélisation numérique les incidences piézométriques en phase de rabattement avant et après le placement de l'enceinte étanche
    - évaluer les potentielles incidences quantitatives sur les eaux de surfaces / sources ;
    - quantifier les tassements absolus et différentiels projetés et d'évaluer la faisabilité vis-à-vis de la stabilité des bâtiments alentours.
    - préciser le protocole de monitoring, plus particulièrement l'emplacement des points de mesures (piézométrie, topographie, débits) et les seuils maximaux admissibles en termes de tassement absolu/différentiel.
- Etant donné le risque d'effet barrage préalablement identifié et qui a été estimé par modélisation numérique, un ouvrage de passage de nappe doit être dimensionné

permettant de rectifier l'équilibre piézométrique amont/aval. Il y a lieu de transmettre les données de conception concernant les drains (localisation, dimensionnement, design, coupe…)

- Transmettre les tests de perméabilité relatifs à la noue.
- Préciser la profondeur de la noue.

- **BRUIT :**

- S'assurer que le bruit des PAC en toiture respecte les normes ou mettre en place les mesures appropriées pour les éviter (caissons…).