

**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME****COMMISSION DE CONCERTATION****Ordre du jour n° 545 de la réunion du vendredi 13 octobre 2023**Invités :Pour la Commune de Woluwe-Saint-Lambert :

M. Olivier MAINGAIN, Bourgmestre (présent pour le point 1, 2, 3, 4 et 6)

Mme Delphine DE VALKENEER, Echevine de l'Urbanisme et des Permis d'Environnement (excusée pour les points 5 et 6)

M. Gregory MATGEN, Echevin Développement durable (Présent pour les points 5 et 6)

Mme Véronique LANGOUCHE, Architecte

Mme Silvana GIORDANO, Secrétaire de la Commission de Concertation

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

M. H. FAKCHICH (présent du point 1 à 5)

Mme Anne- Sophie VANHOUDENHOVE (présente pour le point 6)

Pour Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction du Patrimoine culturel :

M. T. BOGAERT

Pour Bruxelles Environnement :

M. D. MOENECLAËY

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	<b>FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE</b>  Avenue Emile Vandervelde	application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m <sup>2</sup> ) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 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.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)	<b>Favorable sous conditions à la majorité</b>  ( avis défavorable de la commune sur la demande telle que présentée)

2.	10:30	permis d'urbanisme	<b>BC FOODS</b> Avenue Ariane	application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m <sup>2</sup> ) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU	<b>DEFAVORABLE</b>  (Les Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel et Bruxelles Environnement s'abstiennent.)
3.	11:30	permis d'urbanisme	<b>Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB)</b> Avenue des Pléiades 73	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) 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)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>
4.	12:15	permis d'urbanisme	<b>Centre de Rééducation de l'Enfance à Bruxelles</b> Avenue Chapelle-aux-Champs 40	Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU Art. 126§11 Dérogation à un PPAS Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) 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))	<b>Favorable sous conditions à la majorité</b>
5.	14:00	permis d'urbanisme	<b>S.A.RPA INVEST</b> Avenue du Péage 64	dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU	<b>Favorable sous conditions à la majorité</b>
6.	14:40	permis d'urbanisme	<b>Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert</b> Avenue Henri-Victor Wolvens 11 à 50	application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)	<b>Favorable sous conditions (unanime)</b>

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°545 de la séance du 13/10/2023 à 8h30.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/1836021/2022 (1)**

- Localisation** : Avenue Emile Vandervelde - Avenue Chapelle-aux-Champs
- Objet** : Construire deux immeubles à appartements avec parking en sous-sol et un centre d'hébergement pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental
- Zonage** : P.R.A.S. : zone d'habitation, espaces structurants  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /
- Demandeur** : FONDS DU LOGEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
- Motifs** : Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) application de l'art. 153 §2. al 2&amp;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) dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- Enquête** : 30/08/2023 au 28/09/2023
- Plaintes/Remarques** : 64 (dont 3 pétitions de 717,24 et 32 signatures).
- Avis** :
- Considérant que les parcelles se situent en zone d'habitation et long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;
- Considérant que la demande porte sur la construction de deux immeubles de 26 appartements avec un parking de 16 emplacements en sous-sol et d'un centre d'hébergement de 16 chambres pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental;
- Considérant que le projet se compose de 3 bâtiments:
- Le bloc A du côté Avenue Chapelle-aux-champs, composé de 10 logements;
  - Le bloc B du côté Avenue Emile Vandervelde, composé de 16 logements;
  - Le bloc C à l'angle de la parcelle, composé de 16 chambres à destination de personnes adultes porteuses d'un handicap mental, une chambre pour le personnel et un appartement dédié;

[Texte]

- Le parking en sous-sol composé de 16 emplacements pour véhicules motorisés et 68 emplacements pour vélos;

Considérant que le projet initial portait sur la création de deux immeubles de 37 appartements avec un parking en sous-sol de 22 emplacements et d'un centre d'hébergement de 17 chambres pour personnes adultes porteuses d'un handicap mental;

Considérant qu'il a été soumis à enquête publique du 31/08/2022 au 29/09/2022 et a donné lieu à un avis de la commission de concertation le 14/10/2022 ;

Considérant que cet avis a fait l'objet d'une abstention de décision de la part des directions de l'urbanisme et du patrimoine culturel de la Région, qu'il a été défavorable dans le chef de la Commune et de Bruxelles Environnement pour les motifs principaux suivants:

- Le remplacement d'un espace boisé naturellement par trois bâtiments et un aménagement paysager doit être soigneusement étudié, une étude phytosanitaire est souhaitable;
- L'étude concernant la gestion des eaux de ruissellement ne démontre pas assez la suffisance des systèmes mis en place sur site pour garantir une gestion satisfaisante;
- La végétation arbustive à la limite mitoyenne est supprimée alors qu'elle représentait un écran visuel préservant l'intimité des propriétés voisines;
- Le bâtiment A est trop haut (R+3) et implique des vues et une perte d'ensoleillement sur les parcelles voisines, d'ailleurs les 3 volumes sont plus hauts que la hauteur moyenne des bâtiments voisins;
- Le recul du bâtiment B en profondeur implique une perception massive du projet de par sa proximité avec le volume A;
- Le stationnement en zone de recul est interdit, tout au mieux un dépose-minute pourrait y être autorisé;
- La densité du projet est trop élevée;
- Il manque des emplacements pour vélos-cargos;
- Le coefficient de biotope par surface est trop réduit et inacceptable par rapport à la situation initiale;
- La forme de l'implantation du projet ne permet pas de diminuer l'impact sonore de l'Avenue Emile Vandervelde sur l'intérieur d'ilot, empêchant ainsi les logements de disposer d'une façade calme;

Considérant ainsi que le demandeur a souhaité modifier sa demande afin de répondre aux attentes de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert et de Bruxelles Environnement tel que mentionnées dans leur avis;

Considérant que le projet modifié a été soumis à enquête publique du 30/08/2023 au 28/09/2023 pour les motifs suivants:

- *En application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS):*
  - *Prescription générale 0.5: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup>;*
  - *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;*
- *En application de l'article 175/20, §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
  - *Demande soumise à rapport d'incidence en vertu des rubriques 24) (équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de superficie au sol) et 32) (Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur) de l'Annexe B du CoBAT;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11:*
  - *Dérogations aux articles 8 (hauteur d'une construction isolée) et 11 (aménagement des zones de recul en jardin) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;*

- *Déroptions aux articles 28 (plantations) et 30 (clôtures) du Titre V du règlement communal sur les bâtisses;*

Considérant que 64 réactions / observations ont été déposées durant l'enquête publique dont 3 pétitions de 717, 32 et 24 signatures et qu'elles portent sur les points suivants:

- La zone de développement écologique n'est pas respectée ;
- Les grands arbres ne doivent pas être supprimés ;
- Le projet met en danger des tritons alpestres ;
- Les ombrages causés par les immeubles vont porter préjudice au voisinage ;
- Les bâtiments sont trop imposants et ont une emprise au sol trop importante ;
- Les images 3D sont trompeuses ;
- Les toits plats ne sont pas intégrés, il faut des toits en pente ;
- Les dérogations ne doivent pas être accordées ;
- Le bâtiment C est hors mesure et ne représente pas l'aspect vert et paisible de la commune ;
- La perte d'intimité à cause de la promiscuité ;
- On ne retrouve pas la liaison qui devait s'effectuer entre les blocs A et B ;
- Il y a déjà une difficulté de circuler et se croiser sur l'Avenue Chapelle aux champs ;
- Il n'y a pas assez de places de parking en sous-sol du projet ;
- Les nuisances sonores causées par les pompes à chaleur ;
- Il y a trop de logements sociaux dans le quartier ;
- Il y a trop d'abattages d'arbres ;
- L'étude de la faune n'est pas assez développée ;
- Le calcul du CBS + n'est pas fait correctement ;
- La zone de recul doit être préservée en jardinet et exclure tout stationnement ;
- La densité proposée est trop importante ;
- Aucun projet alternatif n'a été étudié ;
- Une dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU devrait être demandée ;
- La hauteur moyenne a été mal calculée ;
- Le gabarit du bloc B doit être diminué ;
- Le bilan carbone n'est pas favorable ;
- les aménagements paysagers proposés sont insuffisants pour pallier à la suppression des arbres ;
- La proximité avec la zone Natura 2000 de l'Hof ter Musschen n'est pas assez étudiée ;
- La pauvreté architecturale de l'immeuble C ;
- La largeur du trottoir de l'Avenue Chapelle aux Champs devrait être agrandie ;

Considérant que le terrain actuel est boisé du fait de son état non entretenu à partir du moment où il n'a plus été utilisé en parking par la Commune qui en était propriétaire jusqu'en 2016;

Considérant que le nouveau projet prend mieux en compte la valeur biologique de l'espace boisé présent sur le site, de sa faune et sa flore et préserve celle-ci à travers des dispositifs paysagers et écosystémiques tout en développant un projet sur cette parcelle constructible;

Considérant l'avis d'Access & go du 06/07/2022 mentionnant la conformité du projet au Titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux PMR ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 27/09/2023 et portant la référence C.2021.0976/4 ;

### **Implantation:**

Considérant que l'implantation du projet est répartie en 3 blocs, permettant l'urbanisation du site tout en conservant les strates de végétation existantes;

Considérant que le projet met en valeur les échappées visuelles à travers le site et du site vers l'espace public, afin de maintenir une vue sur l'espace vert;

Considérant que le bâtiment C est conçu comme un signal mis en valeur au vu de sa fonction d'équipement d'intérêt collectif;

Considérant que les bâtiments A et B étaient trop proches l'un de l'autre à la version initiale du projet, qu'ils ont été distancés de 2m36 en plus, arrivant à une inter-distance minimale de 10m61, ce qui est acceptable;

Considérant que le bâtiment B est reculé de 5m par rapport à l'alignement des immeubles de l'Avenue Emile Vandervelde, que l'entrée du métro et le parking vélo qui l'accompagne oblige ce recul du bloc B, que toutefois ce recul implique une profondeur de construction plus importante que les voisins de gauche;

Considérant que malgré ce recul, l'intérieur d'îlot est préservé et la végétation existante y est conservée;

Considérant que la superficie du terrain est de 3.476m<sup>2</sup>, que la superficie construite au sol est de 1.087,5m<sup>2</sup> pour une surface totale de plancher de 3.611m<sup>2</sup>, soit un P/S de 1,04, ce qui est acceptable pour une parcelle de seconde couronne de la Région;

### **Gabarits:**

Considérant que les gabarits du projet varient de R+1 à R+2 pour le bloc A, R+3 pour le bloc B et R+3 pour le bloc C;

Considérant que le bloc A du projet initial se développait en R+3 et que la pente de parking n'était pas intégrée au bâtiment mais se rajoutait en plus du volume le long de la mitoyenneté;

Considérant que les nuisances d'une telle proposition sur les riverains ont été prises en compte dans le projet modifié, que deux niveaux de logements ont été supprimés sur l'aile du bloc A la plus proche du mitoyen et un niveau sur l'autre aile;

Considérant ainsi que les ombrages résultants sont moins importants que ceux provenant de la végétation existante sur le site;

Considérant que la pente de parking a été intégrée dans le bloc A, que de plus ce bloc a été distancé de 1m50 supplémentaire depuis la limite mitoyenne, qu'ainsi il ne porte plus de nuisances sur le voisinage, que ce soit en termes d'ombrages ou de vues intrusives;

Considérant que le projet comprend des bâtiments isolés, que la moyenne des hauteurs des immeubles voisins est de 10m82, que compte tenu de cette moyenne, les blocs B (13m16) et C (14m76) sont en dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU;

Considérant que cette dérogation est justifiée pour le bloc C en ce qu'il ne nuit pas aux vues et à l'ensoleillement des terrains voisins, que de plus il est en coin d'îlot et face à un espace public assez large permettant la réalisation d'une petite émergence, que sa forme de toiture particulière participe à cette distinction;

Considérant qu'il est au départ de la montée en gabarit vers le campus de l'UCL qui atteint un gabarit de R+7 à l'endroit de la faculté de santé publique, qu'ainsi il est correctement intégré à son contexte urbanistique;

Considérant que l'immeuble B est plus proche de la limite mitoyenne que le bloc C, que son niveau le plus haut implique des ombrages sur la parcelle voisine et une rupture de l'alignement des hauteurs de corniche sur l'avenue Emile Vandervelde;

Considérant qu'il a été recommandé en réunion de travail avec le demandeur de placer ce niveau en retrait par rapport aux façades avant et latérale gauche, que toutefois cette recommandation n'a pas été suivie;

Considérant que le projet gagnerait en intégration urbanistique et en diminution de nuisances sur le voisinage en cas de réduction de ce niveau d'au moins 1m50 par rapport aux façades avant et latérale gauche;

Considérant que la réalisation de toitures plates pour un bâtiment de moins de 9m est dérogoire à l'article 92 du Règlement Communal sur les Bâtisses, qu'il s'agit du cas d'une partie du bloc A, que toutefois cette dérogation est acceptable afin d'avoir une architecture cohérente sur l'ensemble du projet et de permettre la réalisation de toitures végétalisées;

### **Façades:**

Considérant que les façades sont en brique grise, moulée main et légèrement rugueuse, que différents appareillages (horizontaux et verticaux) sont mis en place afin d'éviter une trop grande

[Texte]

sobriété, qu'un jeu d'épaisseur est également créé avec des briques rentrantes et d'autres sortantes jouant avec les effets d'ombrages;

Considérant que les châssis sont prévus en PVC de teinte anthracite et les garde-corps en métal de teinte foncée ;

### **Programme:**

Considérant que le projet se compose comme suit:

Bâtiment A: 3 appartements une chambre, 2 appartements deux chambres et 5 appartements trois chambres;

Bâtiment B: 9 appartements une chambre, 4 appartements deux chambres et 3 appartements trois chambres;

Bâtiment C: 16 chambres d'accueil pour le centre, une chambre pour le surveillant et 1 appartement dédié de deux chambres;

Considérant que 31% des appartements sont des grands logements (3 chambre et plus), que chaque logement dispose d'un espace extérieur privatif et qu'un des logements est adapté aux PMR;

Considérant que les séjours sont tous orientés sud / sud-ouest ainsi que leurs espaces extérieurs, profitant ainsi d'un ensoleillement maximal et d'une couverture (terrasses sur les séjours du dessous) pour éviter les surchauffes en été;

Considérant que chaque hall d'entrée dispose d'un local pour les poussettes et d'un local poubelle avec un accès direct sur l'extérieur;

Considérant que le sous-sol se compose d'un parking voitures et motos, de locaux vélos, de locaux techniques, de caves pour les logements et d'une citerne de 51.3m<sup>3</sup>;

Considérant que des panneaux solaires photovoltaïques seront prévus sur les 3 blocs du projet afin d'alimenter entre autres les communs, les ascenseurs et les ventilations, 46 panneaux sur le bloc A, 63 panneaux sur le bloc B et 45 panneaux sur le bloc C;

### **Aménagement des abords:**

Considérant qu'un jardin collectif est aménagé au centre du site avec un potager et une zone de jeux pour les enfants en prairie fleurie, qu'il dispose d'un parcours paysager accessible aux PMR et sert d'espace d'interactions pour l'ensemble des habitants;

Considérant qu'autour de cet espace commun se greffent les jardins privatifs du bâtiment A;

Considérant que la superficie imperméable totale est de 1.603m<sup>2</sup> soit 46% de la parcelle, laissant plus de la moitié de la surface perméable;

Considérant que les espaces collectifs tel que les zones de recul contiennent 20 emplacements de stationnements pour vélos, ainsi que 2 places de parking pour les véhicules spécialisés pour PMR, en dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU;

Considérant que les stationnements vélos ne sont pas permis en zone de recul, qu'une autre implantation peut leur être trouvée à l'intérieur du site en dehors des zones de recul;

Considérant qu'une alternative ne semble pas recherchée concernant les 2 places de parking en zone de recul, que celles-ci ne sont pas acceptables au vu de la présence du parking en sous-sol qui pourrait accueillir ces véhicules;

Considérant que le Règlement Communal sur les Bâtisses, article 28, ne permet pas les plantations à hautes tiges dans les zones de recul et dans l'article 30 il interdit de dépasser la hauteur de 1m<sup>25</sup> pour les clôtures des zones de recul;

Considérant que le projet déroge à ces deux articles, que la première dérogation est acceptable au vu de la préservation de la végétation existante demandée par l'ensemble des riverains;

Considérant que la seconde dérogation est nécessaire au programme de la Clairière pour des raisons de sécurité des résidents du centre, qu'il est donc demandé une clôture de 1m<sup>80</sup>;

Considérant qu'au niveau de l'alignement, la zone de recul est délimitée par un muret en briques d'une hauteur maximale de 50cm, que ce muret est arrêté à 1m des limites mitoyennes pour faire place à une clôture grillagée et surélevée de 20cm pour permettre le passage de la petite faune;

Considérant que suite à la commission de concertation sur le projet initial, le projet modifié a intégré une analyse paysagère du site, une étude phytosanitaire des arbres et un pré-diagnostic faune-flore-habitats;

Considérant qu'un total de 126 arbres sont existants, que l'étude phytosanitaire a démontré que 11 doivent être abattus au vu de leur état, qu'au total le projet prévoit d'en abattre 119;

Considérant que ce grand nombre d'abattage vient du fait que des arbres à abattre dans l'emprise des bâtiments va résulter une fragilité des autres ne disposant plus d'un renforcement optimal contre les vents violents, qu'ainsi si ils ne sont pas abattus, ils représenteront un risque pour la sécurité;

Considérant qu'il n'est pas précisé dans la demande le nombre d'arbres replantés, qu'il est nécessaire de détailler ces replantations car en règle générale au moins un arbre doit être replanté pour tout arbre abattu;

Considérant que l'architecte précise en séance que le projet prévoit la replantation de 36 arbres ;

### **Mobilité:**

Considérant que le parking s'étend sous les blocs A et B et en partie sous l'espace de cours et jardins entre ces deux blocs, qu'il contient 14 places de parking voiture, 2 emplacements pour motos et 68 places pour les vélos dont 6 à destination des vélos-cargos, soit à peu près 10% du total ;

Considérant qu'un ratio de 0.5 emplacement pour voiture est prévu par logement, que pour des logements sociaux, au vu de l'analyse des besoins du Fonds du Logement, ce ratio est suffisant;

Considérant que l'accès au parking en sous-sol se fait via une rampe intérieure située au point le plus bas de l'avenue Chapelle-aux-Champs, permettant de profiter du dénivelé et ainsi de proposer un accès sécurisé au local vélo via une rampe de moins de 10% et d'une largeur d'1,2m réservée aux cyclistes;

Considérant que le projet est adjacent à la sortie du métro 1, arrêt Vandervelde, qu'il est en zone B d'accessibilité en transport en commun;

Considérant qu'un itinéraire cyclable régional (ICR 2B) longe le site, qu'il démarre de Kraainem vers le centre-ville de Bruxelles et qu'il est connecté également à la rocade cyclable régionale;

### **Gestion de l'eau:**

Considérant que divers dispositifs de gestion des eaux pluviales sont mis en place dans le projet;

Considérant qu'il est prévu une végétalisation extensive des toitures autant que possible (1.032m<sup>2</sup>) en adéquation avec le placement de panneaux photovoltaïques, afin de créer une rétention des eaux de pluie à travers le principe des toitures stockantes;

Considérant qu'une noue plantée est réalisée dans la zone de recul du bâtiment A, favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol;

Considérant qu'une récupération en citerne est prévue pour un volume de 40m<sup>3</sup> et qu'un bassin d'orage de 23m<sup>3</sup> va temporiser les eaux "usées" provenant des balcons et terrasses ;

### **Conclusion :**

Considérant que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant les adaptations suivantes:

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

- **Créer un retrait du R+3 du bloc B en façades avant et latérale gauche;**
- **Supprimer les emplacements vélos et voitures de la zone de recul et revoir l'aménagement de celle-ci au niveau du bâtiment C;**
- **Préciser le nombre d'arbres replantés.**



## Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que suite à l'avis défavorable sur la demande telle que présentée de la commission de concertation du 14/10/2022 lors de laquelle les directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'URBAN se sont abstenues, le demandeur a sollicité l'application de l'article 177/1 du Cobat

Considérant que des plans modifiés ont été déposés et que de nouvelles mesures particulières de publicité ont été organisées ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/08/2023 au 28/09/2023 et que 64 réclamations dont 3 pétitions de 717, 24 et 32 signatures ont été introduites ;

Considérant qu'il s'agit de parcelles situées en grande partie dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois (REB), la zone boisée du site du projet constituant un biotope d'importance à haute valeur biologique ;

Considérant que le REB est défini par l'ordonnance nature (art.3, 3°) comme un ensemble cohérent de zones représentant les éléments naturels, semi-naturels et artificiels du territoire régional qu'il est nécessaire de conserver, de gérer et/ou de restaurer afin de contribuer à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant qu'une zone de développement du REB contribue – ou est susceptible de contribuer – à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant la présence avérée du Triton alpestre (en mai 2019, en période de reproduction), le Triton alpestre étant une espèce d'intérêt régional bénéficiant en outre d'une protection stricte sur l'ensemble du territoire régional (annexell.2 – Ordonnance du 01/02/2012 relative à la conservation de la nature) ;

Considérant que le projet supprimerait une zone boisée qui a mis des années à se constituer et fournit à présent d'importants services écosystémiques ; que le projet créerait de nouveaux espaces ou abords végétalisés, notamment dans une zone actuellement non végétalisée, ce qui peut paraître aberrant, d'autant qu'on ne restaure ainsi jamais ce qu'on perd ; qu'on peut dès lors se demander pourquoi ne pas davantage concentrer les constructions sur des zones actuellement non végétalisées et où le sol est déjà de piètre qualité ;

Considérant que le CBS (potentiel de biodiversité par surface) en situation existante de l'îlot élargi à l'ouest (jusque l'avenue Marie la Misérable) est estimé à 0,57 ; que le CBS du site passerait de 0,64 en situation existante à (au mieux) 0,43 en situation projetée (en intégrant une série de mesures favorables au redéveloppement de la nature); qu'une telle réduction de la biodiversité du site est inacceptable au regard de ce qui précède, des enjeux globaux actuels et alternatives potentielles ;

Considérant que même si plusieurs modifications ont été apportées au projet initial, le projet ne répond pas aux exigences posées par la Commune dans son avis du 20/10/2022 ;

Considérant en effet que la densité du projet reste trop importante par rapport à la superficie de la parcelle ;

Considérant le projet prévoit le maintien de trois bâtiments, dont notamment le bâtiment A ;

Considérant en effet que même si celui-ci a été légèrement éloigné de la limite de parcelle et que la rampe de parking a été intégrée au bâtiment, sa construction implique l'abattage d'une partie substantielle de la végétation et des arbres à haute tige présents sur la parcelle ;

Considérant qu'en vue de préserver une zone de végétation conséquente sur le site, il y a lieu de supprimer cet immeuble ;

Considérant que cette suppression permet également de réduire la densité de l'ensemble du projet ;

Considérant en effet que cette végétation, outre la valeur biologique qu'elle représente et qui a mis des années à se constituer, forme un écran visuel permettant de préserver l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que compte tenu du dénivelé de l'avenue Chapelle-aux-champs, la suppression du bâtiment A permettrait de limiter l'impact du projet sur les habitations voisines (notamment perte d'intimité et de luminosité) ;

Considérant qu'il y est regrettable de ne pas avoir étudié différentes alternatives en matière d'implantation en limitant les zones construites afin de pouvoir conserver une partie de zone boisée existante (suppression bâtiment A et repositionnement bâtiment B/fusion bâtiments B et C) ;

Considérant que le repositionnement du bâtiment B permettrait également de limiter l'impact du projet sur les habitations voisines;

Considérant par ailleurs que la diminution du gabarit du bâtiment C sur l'angle représente une amélioration du projet mais qu'il y a toujours lieu de veiller à une intégration harmonieuse du projet dans son environnement bâti ;

Considérant que l'esthétique générale du projet ne favorise pas l'intégration harmonieuse du projet dans le quartier ;

**AVIS DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 545 de la séance du 13/10/2023 à 10h30.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1825891/2023 (2)**

Localisation : Avenue Ariane

Objet : construire un dépôt d'activités logistiques avec des bureaux et un restaurant qui en sont l'accessoire

Zonage : P.R.A.S. : zone d'industries urbaines  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /

Demandeur : BC FOODS

Motifs : dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)  
Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU  
application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)  
application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)  
dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)

Enquête : 30/08/2023 au 28/09/2023

Plaintes/Remarques : 14 (dont 1 pétition de 110 signatures)

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'industries urbaines au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un dépôt d'activités logistiques avec des bureaux et un restaurant qui en sont l'accessoire pour la société BC Foods qui souhaite y établir son siège principal en Belgique ;

Considérant qu'un précédent permis a été accordé le 11/10/2016 par le Collège des Bourgmestre et Echevins (réf : 18/AFD/590619) portant sur la construction d'un atelier de menuiserie, que celui-ci n'a pas été réalisé, qu'il est par conséquent périmé ;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 30/08/2023 au 28/09/2023 pour les motifs suivants :

- *En application de la prescription générale 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :*
  - *Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup> ;*
- *En application de l'article 188/7 du CoBAT concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :*
  - *Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :*
    - *Article 8 : Hauteur d'une construction isolée ;*
    - *Article 13 : Maintien d'une surface perméable ;*
- *En application de l'article 175/15 du CoBAT :*
  - *La demande est soumise à rapport d'incidence en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B :*

▪ 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m<sup>2</sup> ;

Considérant que 13 réclamations / observations et une pétition de 110 signatures ont été envoyées durant l'enquête publique, que celles-ci portent sur :

- L'effet nocif de la construction sur la faune et la flore ;
- Les problèmes de circulation engendrés sur l'avenue Marcel Thiry ;
- Les nuisances liées aux odeurs de friture ;
- La minéralisation abusive de la parcelle ;
- Les nuisances sonores liées au transport ;
- Le quartier résidentiel n'est pas une bonne implantation pour un fast-food ;
- La hauteur du bâtiment déroge au RRU ;
- Le projet ne propose aucune réduction de l'impact environnemental ;
- La gestion des eaux pluviales n'est pas assez développée ;
- Le projet va à l'encontre des missions du propriétaire (Citydev) ;
- Des éléments étaient manquants à l'enquête publique ;
- La non-réalisation d'une toiture verte ne doit pas être acceptée ;
- La demande de permis d'urbanisme est incomplète ;
- Le projet ignore l'effet d'îlot de chaleur ;
- Les ombres du bâtiment vont porter atteinte aux habitations en contrebas ;
- L'impact des installations techniques sur le voisinage n'est pas clairement défini ;
- Le projet met en péril les renards de la zone ;
- Le chemin proposé pour rejoindre l'avenue Hof ten Berg est trop étroit, il devrait passer à 4m ;

Considérant l'avis favorable sous conditions de la commission de sécurité **ASTRID** du **18/07/2023** ;

Considérant l'avis d'**Access & Go** du **04/08/2023**, précisant la non-conformité du projet au Titre IV du RRU pour les raisons suivantes :

*« La toilette PMR ne peut pas avoir le lavabo qui entrave l'aire de transfert de la toilette. La porte doit s'ouvrir vers l'extérieur. Les portes intérieures accessibles par le public doivent avoir une largeur de libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm. Le parking doit comprendre 2 emplacements réservés et non un. » ;*

### **Conformité au PRAS :**

Considérant que la parcelle du projet est vierge de toutes constructions, qu'elle représente une superficie au sol de 7.191m<sup>2</sup>, que sa situation au PRAS permet d'y réaliser ce qui suit :

*« Ces zones sont affectées :  
1° aux activités productives ;  
2° aux activités logistiques ;... »*

Considérant que le projet répond bien à cette deuxième affectation possible, qu'il est par conséquent conforme au PRAS à ce niveau ;

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS précise ce qui suit :

*« Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.*

*En dehors des programmes prévus pour les zones d'intérêt régional, les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m<sup>2</sup> prévoient le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m<sup>2</sup> de superficie au sol chacun. » ;*

Considérant que cette condition est également remplie, en effet l'emprise de la construction au sol est de 2.736.5m<sup>2</sup>, sachant que la surface de la parcelle est de 7.191m<sup>2</sup> il en résulte que le projet doit mettre en place un espace vert d'au moins 719m<sup>2</sup>, qu'en l'occurrence c'est le cas vu que 55% de la parcelle est conservée en pleine terre ;

## **Implantation :**

Considérant que le terrain est ceinturé par des alignements d'arbres en limite nord, est et sud et traversé par un cheminement piéton reliant l'avenue Ariane et l'avenue Hof ten Berg, qu'il est limitrophe à la région flamande ;

Considérant que le terrain présente un dénivelé d'approximativement 5m50 du sud vers le nord ;

Considérant que le projet prévoit de subdiviser la parcelle en 3 lots, le lot 1 pour la construction du bâtiment (5214m<sup>2</sup>), le lot 2 pour la réalisation d'une zone non-aedificandi (1977m<sup>2</sup>) et le lot 3 pour réaliser un passage public d'une largeur de 2m reliant l'avenue Ariane à l'avenue Hof ten Berg en remplacement du précédent cheminement officieux qui traversait le site (126m<sup>2</sup>) ;

Considérant que la zone non-aedificandi permet de créer une distanciation de plus de 20m entre le bâtiment industriel à construire et les habitations de l'Avenue des Dix Arpents ;

Considérant que du côté de l'Avenue Hof ten Berg un recul moins important de 10m est donné entre le bâtiment et la voirie, que cette proximité à l'avenue risque de mettre en péril la couronne des arbres implantés le long de l'Avenue Hof ten Berg ;

Considérant que le bâtiment industriel voisin se donne un recul plus important afin de préserver l'alignement d'arbres, que le projet est plus profond d'approximativement 7m ;

Considérant que cette profondeur du bâtiment vers l'Avenue Hof ten Berg doit être diminuée afin de préserver l'intégrité de l'alignement d'arbres ou qu'il doit être prouvé que sa profondeur ne nuira pas à la viabilité de ceux-ci à travers un relevé précis de leur implantation et de leurs dimensions ;

Considérant que le P/S de la construction prévue est de 0.57 ce qui est raisonnable dans la zone évoquée ;

## **Gabarit :**

Considérant que le bâtiment se développe sur une hauteur de 11m50, en dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU au vu de la moyenne des hauteurs des immeubles voisins (9,55m) ;

Considérant que le calcul de la moyenne des hauteurs est faussé dans le sens où mes habitations de l'avenue Hof ten Berg n'ont pas été prises en compte ;

Considérant que l'étude d'ombrage démontre que l'impact est minime sur le voisinage durant une petite période de l'année, que la réduction souhaitée du gabarit diminuera encore cet impact ;

Considérant que 120 panneaux photovoltaïques sont installés en toiture du bâtiment, qu'à cause de cette situation aucune végétalisation de la toiture n'est prévue, en dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU ;

Considérant que des études de Bruxelles Environnement démontrent qu'il est possible d'intégrer une végétalisation de toiture avec la pose de panneaux photovoltaïques, que la dérogation n'est ainsi pas acceptable et que le projet doit intégrer une végétalisation de la toiture ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne en p.60 qu'aucune terre de déblai ne pourra être réutilisée sans préciser les raisons d'une telle conclusion, qu'il convient ainsi d'approfondir le sujet afin de réutiliser une partie des terres arables pour la végétalisation de la toiture ;

## **Programme :**

Considérant que le programme prévoit :

- Au rez-de-chaussée : les zones de stockages de nourriture et de matériel (pour alimenter les restaurants de la chaîne) avec des zones de stock froid positif et négatif, une zone de stockage de matériel, un local déchets, un local technique, une zone de déchargement composée de 3 quais, des bureaux, des salles de réunions ainsi qu'un restaurant (fast-food) et un parking extérieur de 25 emplacements voitures et 14 emplacements pour vélos ;
- Au niveau +1 : des bureaux en open-space, les bureaux de la direction et une salle de réunion;
- Au niveau +2 : des bureaux, une salle de conférence et des locaux polyvalents ;

Considérant que le restaurant servira à la formation des franchisés de la chaîne de restauration mais sera également ouvert au public extérieur, qu'il y est attendu principalement une

fréquentation des employés travaillant dans les entreprises de la zone d'industries, ne se déplaçant donc pas en voiture vu la proximité ;

Considérant qu'il est précisé en séance que le restaurant n'est pas accessible au public ;

### **Façades :**

Considérant que les bâtiments industriels existant autour du site sont principalement recouverts de bardage métallique de teinte foncée et claire, de briques de teinte rouge-orangée et de crépi blanc, que les maisons à l'arrière de la parcelle sont quant à elles en briques de teintes claires ;

Considérant que le projet est recouvert d'un bardage en panneaux de béton isolés de teinte claire et certains bandeaux en tôle d'aluminium de teinte foncée, que les châssis sont en aluminium gris anthracite, que les parties bureau et restaurant sont principalement vitrées ;

Considérant que l'entrée du bâtiment est triplement marquée, par un encadrement premier des châssis d'entrée au rez-de-chaussée puis par un encadrement en béton de l'ensemble du R+2 au niveau de l'entrée et enfin par deux arcs orangés en R+2 qui rompent avec l'esthétique et les coloris du projet ;

Considérant que cet élément orangé est de trop dans la composition et qu'il n'a aucune utilité, qu'il ne s'intègre ni avec le bâtiment projeté ni avec son contexte bâti ;

Considérant qu'il doit être supprimé afin de réussir l'intégration du bâtiment à son contexte (au moins de par les teintes et matériaux utilisés) ;

Considérant que le logo de la chaîne de restaurant est placé au-dessus des vitrages du rez-de-chaussée, sur le côté droit de la façade avant ;

### **Aménagement des abords :**

Considérant que des zones perméables non-aedificandi sont préservées sur une tranche de 20m côté Avenue des Dix Arpents et sur une tranche de 10 à 12m côté Avenue Hof ten Berg, qu'en plus du bâtiment un espace de 457m<sup>2</sup> sera imperméabilisé par du béton brossé à destination de la zone de manœuvre pour les camions et de l'entrée du site ;

Considérant que le revêtement du parking et de la terrasse du restaurant est en pavés perméables, qu'il n'est pas précisé s'il s'agit de pavés à joints ouverts ou de pavés poreux ;

Considérant ainsi qu'au total le site est imperméabilisé sur 45% de sa surface ;

Considérant que le saule au milieu de la parcelle est abattu afin de laisser place à l'immeuble industriel, qu'une compensation par une replantation de 11 arbres est prévue ;

Considérant que 5 de ces arbres seront replantés le long du nouveau cheminement reliant l'Avenue Ariane à l'Avenue Hof ten Berg et 6 autres sur le nouveau parking paysager ;

### **Mobilité :**

Considérant que les emplacements de stationnements à rue à proximité du projet, aussi bien sur l'Avenue Ariane que sur l'Avenue Hof ten Berg, ne sont pas saturés actuellement (cf. p.39 du RI) ;

Considérant que la demande comprend la création de 25 places de parkings et 14 emplacements de stationnements pour vélos, que les emplacements vélos ne comprennent pas de places pour vélo-cargos, qu'il convient d'en créer au moins deux parmi les 14 emplacements ;

Considérant que le rapport d'incidence mentionne la suffisance des places de stationnement au vu du contexte du projet ;

### **Gestion de l'eau :**

Considérant qu'il est prévu une capacité de récupération des eaux pluviales de 92m<sup>3</sup> en respect des quantités imposées par l'article 16 du Titre I du RRU et qu'un bassin d'orage est également prévu d'une capacité de 75m<sup>3</sup> dans lequel se déverse le trop-plein de la citerne ;

Considérant qu'il y a lieu de déplacer ce bassin d'orage afin de ne pas nuire au développement de l'arbre ;

Considérant que l'eau récupérée servira à l'alimentation des sanitaires et à l'entretien des abords permettant une économie non négligeable d'eau potable ;

## Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du 30/08/2023 au 28/09/2023 et que 14 réclamations dont une pétition de 110 signatures ont été introduites ;

Considérant que le dossier mis en ligne par le demandeur sur *openpermits* a été complété à plusieurs reprises au cours de l'enquête publique ; que ces ajouts successifs ont porté atteinte au droit d'information du public ;

Considérant de plus que le projet présente de nombreuses lacunes et incohérences tant au niveau des plans que des documents :

- Aucune demande d'abattage d'arbres n'est mentionnée alors que l'arbre situé au centre de la parcelle n'est pas maintenu,
- Il n'y a aucun plan reprenant les arbres existants ce qui ne permet pas de confirmer que tous les arbres à haute tige existants sur le site sont conservés (le demandeur confirme par ailleurs en séance qu'il ne peut garantir l'ensemble des arbres existants durant la phase de travaux) ;
- Il n'y a aucune installation technique reprise sur les plans alors que la destination des locaux laisse supposer la nécessité de groupes de froid, de systèmes de ventilation ou encore d'installations destinées à la cuisson. Ces installations risquent de générer des nuisances sonores et olfactives (or, le rapport d'incidences stipule ne contient aucune indication à ce propos) et la détermination de leur localisation est essentielle pour apprécier l'admissibilité du projet ;
- Le restaurant n'est tantôt accessible qu'aux personnes du site tantôt accessible au public,
- Les informations concernant le restaurant sont lacunaires voire contradictoires : fonctionnement, heures d'ouverture, accessibilité au public, installations techniques liées à la cuisine, terrasse,...

Considérant que même si la demande se situe en zone d'industries urbaines au plan régional d'affectation du sol, la parcelle du projet jouxte une zone d'habitation à prédominance résidentielle et donc de nombreuses habitations existantes ;

Considérant que l'entreprise qui désire s'y implanter implique de nombreux déplacements et des installations techniques génératrices de nuisances ainsi qu'un restaurant qui ne sont pas compatibles avec la nature résidentielle de cette zone directement adjacente ;

Considérant que le gabarit proposé (R+2+toiture plate dont les hauteurs sous plafond sont importantes, qui équivaut à 11.50m) ne permet pas une transition harmonieuse avec les habitations contigües tant du côté de l'avenue des Dix Arpents (R+toiture à versants) que de l'Avenue Hof ten Berg (R+1+toiture à versants) ;

Considérant en outre que le rapport d'incidences et les plans indiquent que la « servitude cyclo-piétonne » sera déviée en raison de l'implantation du bâtiment projeté ;

Considérant que l'existence de cette voirie communale est attestée par les photoplans de l'GN depuis 1992 ;

Considérant que la demande de permis dont question implique donc nécessairement la modification (ou la suppression) du tracé d'une voirie communale innommée, dont l'existence n'est pas contestée par le demandeur de permis ;

Considérant qu'en vertu de l'article 135, §2, et de l'article 117 de la Nouvelle loi communale, la gestion des voies publiques est du ressort de l'autorité communale et en particulier du Conseil communal ; que la Commission de concertation (notamment) n'est pas compétente pour modifier le tracé d'une voirie ou supprimer celui-ci ;

Considérant qu'en l'absence de décision du Conseil communal, le permis, en ce qu'il implique la déviation du tracé de la voirie communale, ne peut en toutes hypothèses être délivré et exécuté ;

## **AVIS DEFAVORABLE**

**Les Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel et Bruxelles Environnement s'abstiennent.**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n°545 de la séance du 13/10/2023 à 11h30.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/1899028/2023 (3)**

Localisation : Clos du Lynx 5 - Avenue des Pléiades 73

Objet : Reconvertir deux bâtiments de bureaux en 108 logements publics locatifs et deux équipements d'intérêt collectif

Zonage : P.R.A.S. : zone administrative  
P.P.A.S. : /  
Lotissement : /

Demandeur : Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB)

Motifs : Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins )

Enquête : 30/08/2023 au 28/09/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le bien se situe également dans un périmètre d'intérêt régional (Reyers- zone levier 12) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/2015;

Considérant que le bien est délimité au Nord par l'autoroute E40 et au Sud par l'avenue des Pléiades, qu'il se situe au centre d'un ensemble de 5 immeubles de style post-moderniste construits dans les années 1990 ;

Considérant que le projet porte sur la reconversion de deux bâtiments de bureaux en 108 logements publics et deux équipements d'intérêt collectif, la préservation du parking en sous-sol avec diminution du nombre de places afin d'atteindre 110 emplacements, la création d'un parking vélos de 251 places et le réaménagement des abords ;

Considérant que le bâtiment de la demande est accolé à un autre (Antares C) avec lequel il partage un parking en sous-sol, que ce bâtiment voisin a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 16/04/2020 dont l'objet était le suivant: "Transformer un immeuble de bureaux en un immeuble de 79 logements avec 131 places de parking en sous-sol (existant)" ;

Considérant que la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) est la future propriétaire du projet (Antares A et B) dans le cadre d'un partenariat public-privé;



Considérant qu'initialement les 5 ailes de l'ensemble Antares étaient affectées à des activités de bureau, qu'en 2010 Antares D et E ont été reconvertis en établissement hôtelier, qu'en 2020 Antares C a été reconverti en logements et qu'à présent la réaffectation concerne les ailes A et B;

Considérant que ces 2 ailes sont sur une parcelle distincte d'une superficie de 4.382m<sup>2</sup>;

Considérant que la réaffectation de bureaux en logements, particulièrement dans cette zone, va dans le sens des orientations de la Région et est à encourager;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 30/08/2023 au 28/09/2023 pour les motifs suivants:

- En application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol (PRAS):
  - *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;*
- En application de l'article 175/20, §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):
  - *Demande soumise à rapport d'incidence, en vertu de la rubrique 32 de l'Annexe B (Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur);*
- En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:
  - *Dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme: Article 7 (implantation d'une construction isolée), article 11 (zone de recul aménagée en jardinet), article 12 (aménagement de la zone de cours et jardins) et article 13 (maintien d'une surface perméable);*

Considérant qu'une réclamation / observation a été déposée durant l'enquête publique, qu'elle porte sur les éléments suivants:

- le projet met en place trop de logements mono-orientés ;
- les sorties du parking sont mal situées, les embarras de circulation risquent d'augmenter ;

Considérant l'avis favorable conditionnel de **Bruxelles Mobilité** daté du **13/06/2023**;

Considérant l'avis d'**Access & Go** daté du **28/07/2023**, précisant la conformité du projet au Titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à condition que la rampe desservant l'équipement collectif soit élargie à l'endroit d'une des marches d'escalier qui empiète sur la zone de passage de la rampe;

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **07/09/2023** et portant la référence T.1996.0995/12 ;

### **Programme:**

Considérant que le bâtiment existant est composé de 13.322m<sup>2</sup> de bureaux et 7.039m<sup>2</sup> de parkings en sous-sol, qu'en situation projetée, 12.074m<sup>2</sup> de logements et 161m<sup>2</sup> d'équipements sont créés;

Considérant qu'en situation projetée le bâtiment est composé comme suit:

- Rez-de-chaussée: 6 logements une chambre, 3 logements deux chambres, 2 logements trois chambres, 1 logement quatre chambres, une salle communautaire donnant vers le jardin, 2 surfaces pour équipement d'intérêt collectif, 2 locaux poussettes et une réserve;
- 1er et 2ème étage: 5 logements une chambre, 7 logements deux chambres, 3 logements trois chambres et 2 logements quatre chambres;
- 3ème étage: 5 logements une chambre, 8 logements deux chambres, 2 logements trois chambres et 2 logements quatre chambres;
- 4ème étage: 5 logements une chambre, 8 logements deux chambres, 2 logements trois chambres et 2 logements quatre chambres;
- 5ème étage: 4 logements une chambre, 8 logements deux chambres et 4 logements trois chambres;

- 6ème étage: 2 logements une chambre, 3 logements deux chambres, 5 logements trois chambres, 1 logement quatre chambres et 1 logement cinq chambres;

Considérant ainsi qu'au total le programme propose 32 logements une chambre, 44 logements deux chambres, 21 logements trois chambres, 10 logements quatre chambres et 1 logement cinq chambres, que ceux-ci disposent tous d'un espace privatif extérieur;

Considérant que plus de 80 % de ces logements profitent d'une double-orientation, que 30% sont des grands logements (trois chambres et plus);

Considérant que 6 appartements sont adaptés aux PMR;

Considérant qu'une partie de ces logements dérogent à l'article 10 du Titre II du RRU (éclairage naturel), à savoir les logements suivants: A22, A23, B11, B12, B13, B14, B22 et B32, certains de ces logements se répétant sur plusieurs étages pour un total de 33 logements en dérogations (cf note explicative pour plus de détails);

Considérant que ces dérogations concernent principalement des locaux de chambres, 12 seulement présentent une dérogation à la luminosité dans les séjours;

Considérant de plus que ces dérogations sont minimales, qu'elles présentent un écart de 35% maximum par rapport à la norme, que les supprimer impliquerait des modifications conséquentes aux façades du bâtiment ce qui n'est pas souhaitable au vu de la cohérence de l'architecture actuelle;

Considérant ainsi que la dérogation est acceptable;

### **Gabarits:**

Considérant que l'aile A existante présente un gabarit R+6 et l'aile B un gabarit R+7, qu'aucun volume supplémentaire n'est créé au sein du projet;

### **Façades:**

Considérant qu'il est prévu le maintien des façades existantes, que des balcons et des loggias sont ajoutés afin que chaque logement dispose d'un espace extérieur, que les balcons prévus sont similaires à ceux intégrés au bloc C lors de sa réaffectation en logement ;

Considérant que l'isolation des façades est prévue par l'intérieur, que les châssis seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte gris foncé;

### **Aménagement des abords:**

Considérant que l'aménagement prévoit un potager collectif aménagé dans la continuité des espaces verts du bloc Antares C;

Considérant que la parcelle ne comporte que 359m<sup>2</sup> de pleine-terre sur un total de 4.382m<sup>2</sup>;

Considérant que le parking occupe la plupart du site et ne permet pas de retrouver plus de pleine terre sur la parcelle, qu'une végétalisation est prévue de la dalle de parking avec un substrat de 20 à 60cm, en dérogation aux prescriptions de l'article 7 du Titre I du RRU précisant qu'un substrat de minimum 60cm est nécessaire sur les parkings en sous-sol;

Considérant que le projet déroge aussi aux prescriptions des articles 11 et 13 du Titre I du RRU au vu du parking en sous-sol empêchant le maintien de 50% de pleine terre en zone de cours et jardins et au vu de la zone de recul ne pouvant être en pleine terre pour la même raison;

Considérant qu'il convient d'étudier la possibilité de supprimer une partie du parking ou de végétaliser avec plus de 60cm la dalle du sous-sol afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales et les qualités végétales du site;

Considérant que suite à ces modifications les dérogations aux articles précités seront acceptables;

Considérant qu'un local à déchets est prévu en zone de cours et jardins, qu'il est source de potentielles nuisances sur la vie de l'espace extérieur et qu'il impacte les qualités d'aménagement de la zone végétalisée;

[Texte]

Considérant que les sous-sols ont une capacité suffisante afin d'accueillir un local poubelle de bonne dimension, que celui-ci doit donc être supprimé de la zone de cours et jardins;

Considérant que les talus de l'autoroute sont repris en zone de développement sur la carte du réseau écologique, que tout au plus un compost pourrait être prévu pour les déchets verts à proximité de cette zone mais pas un local poubelle comme c'est le cas dans le projet actuel ;

Considérant que 3 nouveaux arbres seront plantés à l'arrière du site, dans les rares zones de pleine terre;

### **Gestion des eaux pluviales:**

Considérant qu'une citerne de récupération de 10m<sup>3</sup> sera placée au niveau -1 afin de récolter les eaux des toitures, que le trop-plein de celle-ci sera raccordé à un bassin d'orage existant d'une capacité de 130m<sup>3</sup>;

Considérant que l'eau de la citerne sera réutilisée pour l'arrosage des abords et l'entretien des espaces communs;

### **Mobilité:**

Considérant que le site se trouve en zone C d'accessibilité en transport en commun, soit peu desservie;

Considérant que le Plan Régional de Mobilité Good Move classe le Clos du Lynx et l'avenue des Pléiades (voiries communales) en catégorie « Quartier » pour tous les modes ;

Considérant que le projet fait disparaître les emplacements de stationnement motorisés non couverts au rez-de-chaussée au profit d'un espace jardin ; qu'au sous-sol, le nombre total d'emplacements de stationnement motorisés est diminué de 82 unités, passant de 192 à 110 emplacements de parking, répartis en 9 emplacements au sous-sol -1 et en 101 emplacements au sous-sol -2 ; que les 9 emplacements du -1 sont dédiés à des voitures électriques ; que des emplacements sont réservés aux PMR ;

Considérant que 2 emplacements de stationnement sont destinés aux équipements d'intérêt collectif du projet;

Considérant que le projet crée 251 emplacements de stationnement vélo au niveau -1 dont 31 pour vélos cargo ; que l'accès vélo au niveau -1 est facilité par une double rampe marquée ;

Considérant que les barrières de contrôle d'accès au parking en sous-sol pourraient être raccourcies afin de permettre aux cyclistes de ne pas s'y arrêter ;

Considérant que les arceaux vélos à destination des visiteurs placés au bas des escaliers/rampes vers/ depuis les entrées doivent se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ; qu'ils risquent d'entraver les cheminements ; qu'il y a lieu de les repositionner ;

Considérant que les cheminements en intérieur d'îlots sont prévus dans un revêtement perméable en gravier ; que ce revêtement n'offre pas des cheminements accessibles, confortables et praticables pour tous (planéité – rugosité principalement) ; qu'il doit être prévu un autre revêtement (qui peut être perméable, par exemple du béton drainant) offrant une accessibilité pour tous ;

Considérant que la pente d'accès au parking est partagée par les automobilistes, motocyclistes et cyclistes, qu'elle a une pente de 17% sur 8m, ce qui est conséquent mais que la piste cyclable est marquée au sol de la pente, permettant d'éviter les conflits entre usagers ;

Considérant qu'une rampe PMR d'une pente inférieure à 5% est aménagée en zone de recul afin de permettre l'accessibilité du bâtiment A;

## **Conclusion :**

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et respecte le bon aménagement des lieux moyennant les adaptations suivantes :

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

- **Etudier la possibilité de supprimer une partie du parking ou végétaliser avec plus de 60cm la dalle du sous-sol;**
- **Supprimer le local poubelle de la zone de cours et jardins et en prévoir un à l'intérieur de la construction existante;**
- **Se conformer à l'avis de Bruxelles Mobilité.**

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

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

---

#### COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 545 de la séance du 13/10/2023 à 12h15.

#### Demande de permis d'urbanisme PUFD/1892247/2023 (4)

Localisation : Avenue Chapelle-aux-Champs 40

Objet : Etendre et rénover un centre de jour et d'hébergement pour enfants polyhandicapés

Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public  
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 45 UNIVERSITE approuvé le 24/07/1973.

Lotissement : /

Demandeur : Centre de Rééducation de l'Enfance à Bruxelles

Motifs : 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> de superficie au sol application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) 28) Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 Art. 126§11 Dérogation à un PPAS 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))

Enquête : 30/08/2023 au 28/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que les parcelles se situent en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en zone d'habitation à prédominance résidentielle au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001, ainsi qu'en zone destinée aux établissements culturels, hospitaliers et scientifiques d'enseignement ainsi qu'aux ouvrages et constructions indispensables à l'équipement de cette zone au PPAS N°45 adopté par le Conseil communal le 07/02/1973 ;

Considérant que le projet porte sur l'extension et la rénovation d'un centre de jour et d'hébergement pour enfants polyhandicapés appartenant au Centre de Rééducation de l'Enfance à Bruxelles ;

[Texte]

Considérant que les enfants concernés ne sont pas autonomes, qu'ils ne peuvent ni marcher, ni faire leur toilette, ni manger seul, qu'ainsi une structure adaptée leur est indispensable ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 30/08/2023 au 28/09/2023 pour les motifs suivants:

- *En application des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS):*
  - *Prescription particulière 8.4: Modifications des caractéristiques urbanistiques en zone d'équipement;*
- *En application de l'article 175/20, §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
  - *demande soumise à rapport d'incidence pour la rubrique 24 de l'Annexe B du CoBAT;*
- *En application de l'article 188/7 al. 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
  - *demande soumise à évaluation appropriée des incidences en application de l'ordonnance du 1er mars 2012;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
  - *dérogation au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS): Article 1.6 (nombre d'emplacements de parkings);*
- *En application de l'article 237 §1er du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT):*
  - *Actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci dans une zone de protection d'un bien classé ;*

Considérant qu'aucune réaction / observation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant l'avis défavorable du **SIAMU** daté du **27/07/2023** et portant la référence CP.1981.1264/30, que le projet ne pourra obtenir un permis d'urbanisme sans la délivrance d'un avis favorable du SIAMU, que le demandeur précise en séance que le projet pourra répondre aux exigences de l'avis défavorable du SIAMU;

Considérant l'avis favorable conditionnel de **Bruxelles Environnement** reçu le **24/08/2023**, qu'il précise les conditions suivantes:

*"- Mettre en œuvre des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales végétalisés et à ciel ouvert. Malgré les contraintes du site, des espaces de pleine terre sont à disposition et doivent être exploités pour infiltrer les eaux de pluie. Ils sont bien plus faciles à entretenir que des dispositifs enterrés, sont moins coûteux, et rétablissent le cycle naturel que doit parcourir l'eau pluviale (à savoir s'infiltrer dans le sol) ;*

*- Réduire à 3m la distance entre l'ouvrage d'infiltration et le bâtiment ;*

*- Afin de pleinement garantir le maintien ou l'amélioration de l'état de conservation du site protégé au sens de l'ordonnance nature, transposer l'ensemble des mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée des incidences Natura 2000 (pp. 71 à 84 et 85 à 89), y compris concernant le chantier et la gestion future du site, dans le permis, au cas où celui-ci serait délivré ;*

*- Ne pas effectuer les abattages durant les périodes de nidifications et vérifier la présence d'éventuel nid avant de supprimer les massifs de lauriers cerises ;*

*- Renforcer la connectivité écologique par le maintien ou le développement d'un aménagement végétalisé des abords et si possible par une diversité de petits éléments de paysage tels que haies vives, zones de fauche, buissons épineux à baies, etc ;*

*- Démontrer via un plan d'aménagement ou l'utilisation de l'outil cbs+ la participation des abords du projet à la zone de liaison écologique ;*

*- Mettre en œuvre 18 emplacements vélo classique et 2 emplacements vélo cargo :*

- *8 emplacements de types tulip (actuel) ;*
- *10 emplacements de type U inversé à barre transversale ;*
- *2 emplacements vélo cargo ;*

*- Déplacer le parking vélo afin de s'assurer d'une aire de stationnement (min 2,00m) et d'une aire de manœuvre (min 1,80m) suffisantes pour le vélo de type classique. Pour les vélos cargo prévoir 3,00m d'aire de stationnement et 2,80m pour l'aire de manœuvre."*

Considérant que le site se trouve à l'angle de l'avenue Chapelle-aux-champs et de la drève Hof ter Musschen, qu'il comprend un bâtiment de 3 niveaux comprenant 1.951m<sup>2</sup> d'équipement d'intérêt collectif ainsi qu'un parking à l'air libre de 26 emplacements dont 4 pour minibus;

Considérant que le projet prévoit d'augmenter la superficie du centre de rééducation de 1.109m<sup>2</sup>, le passant à un total de 3.060m<sup>2</sup> afin de respecter les nouvelles normes d'accueil des enfants polyhandicapés (la capacité d'accueil n'est pas augmentée);

Considérant que le site du projet appartient à l'UCL sur lequel le CREB dispose d'un bail emphytéotique de 75 ans (depuis 1977) ainsi que d'un commodat sur le parking afin d'en avoir la jouissance ;

Considérant ainsi que le centre est inclus dans une parcelle de l'UCL beaucoup plus grande que le périmètre d'intervention, qu'ainsi la densité de construction est presque nulle, à savoir un P/S de 0.08 vu que la parcelle contient principalement des espaces verts;

Considérant la conformité du projet au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, que concernant le parking, celui-ci se trouve entre 2 zones, celle d'équipement et la zone d'habitation à prédominance résidentielle, que la partie de parking s'étendant à la zone d'habitation représente moins de 250m<sup>2</sup> et est donc conforme à la zone;

Considérant qu'une partie de l'intervention se situe au réseau viaire du PRAS, à savoir la réalisation d'un contrôle d'accès au parking existant;

Considérant que la prescription 25.6 prévoit qu'en cas de désaffectation d'une voirie, les actes et travaux y relatifs respectent les prescriptions applicables à l'une des zones qui la bordent, moyennant mesures particulières de publicités;

Considérant en l'occurrence que les travaux prévus sont conformes aux deux zones contiguës à la voirie;

Considérant que le site bénéficie d'un permis d'environnement de classe 2 délivré par la Commune de Woluwe-Saint-Lambert le 11/03/2021 pour les installations suivantes:

- 14A Bassin d'hydrothérapie;
- 40A Chaudière au gaz;
- 68A Parking à l'air libre de 26 places;
- 121A Dépôt de produits dangereux : produits d'entretien et de lavage;

Considérant qu'afin de préserver un jardin nécessaire à l'équipement et de conserver une partie de terrain en terre-plein, l'extension projetée prend le parti de développer un étage supplémentaire et de ne pas ajouter de superficie construite au sol;

Considérant malgré tout que le bâtiment sera peu visible depuis l'Avenue Chapelle-aux-champs vu son retrait important depuis la voirie et la couronne d'arbres qui le sépare de celle-ci, qu'il a en face de lui des maisons unifamiliales R+1+toiture et R+2+toiture ;

Considérant toutefois que la hauteur proposée est en dérogation à l'article 2.1) du PPAS en ce que la hauteur de la façade projetée depuis le niveau de la Drève Hof ter Musschen est de 14m93 alors que l'axe de la drève est à 10m du bâtiment, créant un rapport de plus de 45° depuis l'axe de la voirie;

Considérant que cette hauteur de bâti est difficilement perceptible depuis la drève au vu des plantations qui la cachent, que l'habitation la plus proche est à 35m du projet et que la hauteur développée n'est pas beaucoup plus haute que l'aile existante de 1977;

Considérant que cette dérogation est par conséquent acceptable;

Considérant que le bâtiment actuel se répartit en 2 ailes et un volume de liaison entre les 2, que la première aile consiste en un ancien bureau de chantier construit en 1971, et que la seconde aile est un bâtiment de 1977 construit sur 3 niveaux dont un sous-sol de niveau avec la Drève Hof Ter Musschen;

Considérant que la structure actuelle a des capacités portantes limitées au vu de son utilisation première (bâtiment de chantier lors de la construction de l'UCL en 1971), ne permettant pas de réaliser une extension lourde, qu'elle est donc prévue en CLT;

Considérant que ce choix de matériaux (construction sèche) est également privilégié afin de maintenir un maximum les activités du CREB durant le chantier;

Considérant qu'une structure fondée sur micropieux ajoutée permet de porter l'extension du bâtiment au R+1;

Considérant que sur un accueil de 55 enfants, 27 résident sur place répartis en 3 unités d'hébergement, et 28 ne sont présents qu'en journée, que ce nombre de patients nécessite un personnel de 85 employés dont une partie travaillent de nuit;

Considérant que le projet vise les travaux détaillés suivants:

- Ajouter un étage sur le bâtiment 1971 et créer un escalier de secours permettant son évacuation;
- Créer un nouveau noyau de circulation verticale entre l'aile 1971 et l'aile 1977 avec ajout d'un sanitaire au rez-de-chaussée ;
- Rénover lourdement l'aile 1971, créer une terrasse sur sa toiture et végétaliser le reste de celle-ci ;
- Rénover l'aile 1977, cimenter sa façade et changer ses menuiseries extérieures;
- Régulariser la situation du parking et ajouter un contrôle d'accès à celui-ci ;

Considérant que la plupart des locaux actuels du centre sont vétustes, exigus et isolés de manière insuffisante, que certaines installations sont obsolètes au vu des nouvelles réglementations, que cette intervention est par conséquent la bienvenue pour le bien-être des enfants accueillis et des employés des lieux;

Considérant que l'extension reprend 9 chambres individuelles et 10 chambres doubles dont la plupart sont orientées vers la couronne arborée, qu'une grande cantine est également ajoutée à ce niveau en lien à la nouvelle terrasse extérieure;

Considérant qu'un volume de liaison est créé entre la nouvelle extension et l'aile 1977 afin de les lier de manière verticale par la création d'un ascenseur et d'un escalier distribuant chaque niveau;

Considérant que le bâtiment existant est composé de plusieurs ailes construites successivement et sans unification de style architectural, que l'extension aura donc son écriture propre avec une expression simple, épurée et non-extravagante s'intégrant au patchwork existant;

Considérant que l'aile 1971 est recouverte d'un bardage type eternit equitone linea structuré de teinte gris moyen;

Considérant que la nouvelle extension a un bardage de panneaux en basalte - laine minérale recyclée de teinte bois, que la toiture du volume dispose d'une pente à 10° recouverte de panneaux en PVC avec profil imitation zinc;

Considérant que l'inclinaison de la toiture est nécessaire afin d'intégrer les éléments techniques permettant le portage et le déplacement des enfants tout en conservant une hauteur minimale du bâtiment, que toutefois cette légère pente n'empêche pas la réalisation d'une toiture végétalisée extensive (possible jusqu'à 40° de pente d'après les études de Bruxelles Environnement);

Considérant que les groupes de ventilations sont également intégrés dans le versant de toiture, excepté concernant l'aile 1977 dont le groupe de ventilation est placé sur la toiture plate, contre le mur d'héberge du volume d'ascenseur, que ce groupe est couvert par un bardage métallique de même nature que celui du volume d'ascenseur ;

Considérant que la structure de la nouvelle extension doit être étudiée afin de pouvoir supporter une végétalisation extensive de la toiture en accord avec les objectifs de l'article 13 du Titre I du RRU même si la nouvelle toiture n'est pas plate ;

Considérant que les châssis sont en aluminium de teinte gris anthracite;

Considérant que le CREB a besoin d'un parking lié à son centre afin de pouvoir déplacer les enfants polyhandicapés, que celui-ci est existant depuis plus de 40 ans;

Considérant qu'en l'absence de données quantitatives précises concernant le nombre d'emplacements de stationnement total dans la zone du PPAS, il est à considérer au moins le

[Texte]



nombre d'emplacements prévus pour le CREB en fonction du ratio déterminé à l'article 1.6 du PPAS qui prévoit 1,33 places par 100m<sup>2</sup> de superficie brute de plancher;

Considérant que le centre dispose de 2.935m<sup>2</sup> de superficie brute, nécessitant donc 40 emplacements voitures, que le parking en propose 26, en dérogation à l'article 1.6 du PPAS;

Considérant toutefois que le parking est existant et ne souffre pas d'insuffisance par rapport aux besoins du CREB, que l'occupation abusive par certains étudiants de l'UCL a tendance à l'amener à saturation à certains moments de la journée;

Considérant qu'il est prévu au projet un contrôle de son accès, il est attendu qu'il ne soit plus saturé par les étudiants, et que vu la conservation du même nombre d'enfants dans le centre, il n'est pas attendu d'augmentation du flux de véhicules à destination ou au sortir du CREB;

Considérant ainsi que le parking est suffisant en terme d'utilisation, que son agrandissement affecterait la perméabilité des sols et les zones vertes existantes, qu'il convient toutefois de le végétaliser un maximum afin de le pérenniser dans de bonnes conditions en respect de l'environnement et de la biodiversité des lieux, que la dérogation à l'article 1.6 est ainsi acceptable ;

### **Mobilité:**

Considérant qu'aucun emplacement PMR n'est prévu sur le parking, que l'article 7 du Titre IV du RRU en impose 2 au minimum, que le demandeur avance que ceux-ci ne sont pas nécessaires ce qui semble contradictoire avec l'objet même du centre qui porte toute son attention sur les enfants polyhandicapés;

Considérant ainsi que l'aménagement du parking devra être revu afin d'intégrer 2 emplacements de parking pour PMR;

Considérant qu'il est prévu le placement de seuils en béton à l'extrémité des emplacements le long des espaces verts, afin d'éviter que les véhicules ne s'avancent trop et n'empiètent sur la végétation;

Considérant que le projet est à proximité de la station du métro 1 - Vandervelde, qu'il est situé en zone B d'accessibilité en transport en commun et qu'il est également proche de l'ICR et du RER vélo parcourant le boulevard de la Woluwe;

Considérant qu'actuellement sur le site, il y a 8 emplacements vélo de type Tulip à surélévation alternée et qu'ils sont régulièrement tous occupés ;

Considérant que les emplacements de type Tulip ne s'adaptent pas à tous les types de vélos notamment aux vélos de petite taille et vélos cargo ;

Considérant que les dispositifs de U inversés à barre transversale s'adaptent eux à tous les types de vélos et nécessitent peu d'entretien ;

Considérant que le projet prévoit d'agrandir le parking vélo pour passer de 8 emplacements à 12 emplacements de type falco avec une aire de manœuvre de 1m alors que les recommandations demandent de prévoir minimum 1,80m d'aire de manœuvre ;

Considérant que la politique mobilité de la Région devrait encourager l'usage du vélo et que la mise en œuvre de 12 emplacements vélos sera à terme insuffisante ;

### **Gestion des eaux pluviales:**

Considérant qu'une citerne de récupération des eaux pluviales de 15m<sup>3</sup> est prévue alors que l'article 16 du Titre I du RRU en impose 29m<sup>3</sup> au vu des surfaces de toitures neuves (699 + 245 + 51m<sup>2</sup>);

Considérant que la parcelle de terrain est principalement végétalisée, que le CREB n'a pas la responsabilité de l'entretien des abords de cette parcelle vu que c'est l'UCL qui en est propriétaire, qu'ainsi la quantité de récupération d'eau est suffisante et que la dérogation est acceptable;

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

Considérant que les techniques de gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ne sont pas respectées ;

Considérant la création d'un bassin d'orage de 7.5m<sup>3</sup>, qu'un tel dispositif enterré est difficile à entretenir, très coûteux et renvoie in fine l'eau à l'égout ;

Considérant qu'une distance de sécurité de 5m pour l'ouvrage d'infiltration par rapport au bâtiment n'a pas de sens et est largement surdimensionnée, qu'une distance de sécurité de 3m entre le bâtiment et l'ouvrage d'infiltration des eaux pluviales est déjà largement sécuritaire, que d'autant plus des techniques de mise en œuvre de membranes étanches existent;

#### **Aménagement des abords:**

Considérant que la demande se situe le long de la promenade verte, que les abords du bâtiment se situent en zone de liaison sur la carte du réseau écologique et que le site jouxte la station Natura 2000-3 a station-IB11 « Hof ter Musschen », dont une partie du bâtiment du CREB se situe dans la zone tampon de 60 m ;

Considérant qu'une évaluation appropriée des incidences a été réalisée dans le cadre de la demande de permis ;

Considérant que certains massifs de potentiels refuges pour oiseaux seront supprimés, qu'une nouvelle observation de ces massifs devra être réalisée au moment des travaux afin de s'assurer de l'absence de nids ;

Considérant que l'extension du bâtiment augmentera sa proximité et donc la lumière projetée sur le talus boisé situé au croisement de l'avenue Chapelle-aux-Champs et de la drève de l'Hof ter Musschen subira davantage de pollution lumineuse par rapport à la situation existante ;

Considérant que l'extension projetée augmente l'imperméabilisation de 355 m<sup>2</sup>, que le site se trouvant en zone de liaison, il y a lieu de démontrer comment la situation future contribue à renforcer ce caractère de connexion ;

Considérant que 2 arbres sont abattus en raison de leur proximité avec la future construction, qu'aucune plantation n'est prévue en compensation de cet abattage, qu'il devra être prévu au moins la replantation de 2 arbres à hautes tiges;

Considérant qu'une nouvelle cabine haute tension de 110kVA est prévue au niveau -1 de l'aile 1977;

Considérant que le projet n'a aucun impact sur le site classé Hof ter Musschen ni sur sa zone Natura 2000 ;

Considérant que le projet s'intègre à son contexte urbanistique et répond au bon aménagement des lieux moyennant le respect des conditions suivantes :

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

- **Végétaliser de manière extensive les nouvelles toitures;**
- **Réaménager le parking de manière paysagère en privilégiant un maximum de matériaux semi-perméables, y créer 2 emplacements de parking PMR;**
- **Se conformer à l'avis de Bruxelles Environnement;**
- **Prévoir la plantation de 2 arbres à hautes tiges;**
- **Obtenir un avis favorable du SIAMU.**

**Considérant que la commune se rallie aux conditions reprises ci-dessus à l'exception de la végétalisation des nouvelles toitures vu la situation du site et étant que le projet propose déjà de végétaliser les toitures plates existantes, que les nouveaux volumes se développent principalement sur le bâtiment existant.**

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 545 de la séance du 13/10/2023 à 14h00.

**Demande de permis d'urbanisme PUFD/1906628/2023 (5)**

Localisation : Avenue du Péage 64

Objet : Modifier le permis référencé 18/PFD/1697881, modifier les gabarits, adapter les techniques en toiture, modifier l'esthétique des bâtiments et l'aménagement des abords, améliorer l'habitabilité et la conformité des logements, aménager 2 logements pour PMR, augmenter les stationnements vélo et améliorer leur accessibilité, améliorer l'accessibilité du local poubelles, améliorer l'accessibilité vers les caves et le parking des blocs B et C, et améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment

Zonage : P.R.A.S. : zone d'entreprises en milieu urbain

P.P.A.S. : /

Lotissement : /

Demandeur : S.A.R.P.A INVEST Monsieur Rodolphe Marquet

Motifs : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

Enquête : 14/09/2023 au 28/09/2023

Plaintes/Remarques : 0

Avis :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'entreprises en milieu urbain au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001;

Considérant que le projet porte sur la modification du permis référencé 18/PFD/1697881, en changeant le gabarit de l'immeuble, en adaptant ses installations techniques en toiture, en modifiant l'esthétique du bâtiment et des abords, en améliorant l'habitabilité et la conformité des logements, en aménageant 2 logements pour PMR, en augmentant les stationnements vélos, en améliorant l'accessibilité aux locaux techniques et parking, et en améliorant l'efficacité énergétique du bâtiment;

Considérant que la demande initiale accordée par permis d'urbanisme le 26/03/2021 portait sur la démolition d'un immeuble d'entrepôt et d'une zone de parking, la construction d'un bâtiment comprenant des activités productives et des logements (55), la réalisation de parking en sous-sol (64) et la création de 4 emplacements non-couverts ;

Considérant que le projet a été soumis à enquête publique du 14/09/2023 au 28/09/2023 pour le motif suivant:

- *En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126§11:*
  - *Dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU;*

Considérant qu'aucune réaction / observation n'a été introduite durant l'enquête publique ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **04/09/2023**;

Considérant l'avis favorable d'**Access & Go** du **06/09/2023**;

Considérant que les modifications du permis obtenues concernent des travaux faisant partie de la première demande mais qui n'ont pas encore été mises en œuvre, conformément à l'article 102/1 du CoBAT;

Considérant que les modifications demandées sont les suivantes:

- Le retrait plus important du volume en toiture du bloc A, côté façade avant;
- Le retrait changé au 4ème étage;
- La distribution, les typologies de logements et la répartition des terrasses sont revues;
- L'emprise du sous-sol est agrandie sans augmenter le débord par rapport à l'emprise du rez-de-chaussée;
- La rehausse des gaines d'ascenseurs;
- La modification du désenfumage des parkings;
- Le placement de panneaux photovoltaïques;
- L'installation de pompes à chaleur pour les unités productives;
- La simplification de l'esthétique extérieure de l'immeuble;
- La suppression des volets en façade;
- La suppression des murs végétalisés en façade arrière des unités productives;
- Le remplacement des garde-corps vitrés des terrasses par des garde-corps métalliques;
- Le changement de matérialité des unités productives en façade avant en bardage de plaques fibrociment ainsi que l'ouverture de baies au 1er étage de cette façade;
- La modification de l'aménagement des abords;
- La création de 2 logements PMR;
- L'augmentation du nombre d'emplacements vélos et l'amélioration de leur accessibilité;
- L'amélioration de l'accessibilité du local poubelles;
- L'amélioration de l'accessibilité par escalier vers les caves et parkings des blocs B et C;
- La création d'une géothermie alimentant des pompes à chaleur;

Considérant que ces changements n'impliquent pas de dérogations supplémentaires au RRU, excepté concernant la rehausse de cabanons d'ascenseurs sur les blocs A et C qui entraîne une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU;

Considérant que cette dérogation fait suite aux nouvelles impositions techniques concernant les cages d'ascenseurs, que ces éléments débordant seront revêtus du même parement que les façades même si le demandeur avance que ces cabanons ne seront pas visibles depuis l'espace public;

Considérant que les panneaux photovoltaïques et certains groupes de ventilation dérogent également à cette prescription de hauteur maximale, que toutefois ils ne sont pas visibles depuis l'espace public;

Considérant que la dérogation est acceptable au vu de son aspect limité et raisonnable;

Considérant que l'ensemble des modifications a tendance à améliorer le projet par rapport à sa version initiale;

Considérant que le retrait plus important du 3ème étage en façade avant le rend moins perceptible depuis la rue, permet la création de grandes terrasses et favorise l'intégration volumétrique de la façade avant avec les maisons en face;

Considérant que les retraits supplémentaires du 4ème étage améliorent également l'intégration volumétrique du bâtiment et permet la création de terrasses plus importantes pour les logements;

Considérant que les modifications typologiques de logements impliquent le passage de 7 à 5 studios, de 14 à 13 appartements une chambre, de 5 à 8 appartements trois chambres et le maintien de 29 logements deux chambres, faisant passer le nombre total de chambres de 94 à 100;

Considérant que la simplification des arrêtes du bâtiment permet de simplifier également les aménagements intérieurs, que ceux-ci sont aussi qualitatifs que les aménagements du permis précédent tout en évitant l'augmentation des surfaces de déperdition;

Considérant que tous les logements disposent d'un espace extérieur (excepté un au-dessus des unités productives), que celui-ci représente au moins 10% de sa surface intérieure;

Considérant que l'agrandissement du sous-sol permet d'obtenir des circulations et des emplacements de parking aux dimensions réglementaires, que les 180m<sup>2</sup> ajoutés de débordement sont minimales en rapport à l'ensemble de la superficie de la parcelle établie à 4633m<sup>2</sup>, que de plus la surface imperméabilisée totale est diminuée, passant de 1548 à 1537m<sup>2</sup>;

Considérant que l'augmentation du nombre d'emplacements vélos, passant de 112 places à 129, permet d'être conforme aux recommandations de Bruxelles Environnement en termes de nombre et de dimension, que 11 de ces places sont destinées à des vélos-cargos, soit presque 10% du total;

Considérant que le nouvel emplacement des locaux poubelles est plus propice à faciliter son utilisation tout en étant intégré dans le volume bâti;

Considérant que la suppression des volets n'est pas de nature à nuire à l'esthétique du bâtiment, qu'au contraire cela permettra d'éviter les coulées de salissures sur le revêtement de façade en crépi;

Considérant que la plantation de végétations en pleine terre au lieu des façades végétalisées est tout aussi favorable au développement de la biodiversité, que cela évitera des entretiens compliqués;

Considérant que les garde-corps métalliques sont intégrés à l'esthétique générale du bâtiment;

Considérant que des ouvertures ont été ajoutées au R+1 des unités productives, d'une part afin d'animer plus la façade avant et d'autre part afin d'amener plus de lumière naturelle au sein de ces espaces;

Considérant que les façades des unités productives sont revêtues de panneaux en fibre-ciment de teinte grise, qu'elles disposent ainsi d'un matériau plus durable que le crépi et plus résistant pour le type d'affectation proposée, que ce revêtement vient former ensuite un soubassement sur l'ensemble de l'immeuble;

Considérant que l'aménagement des abords est revu, que la zone de recul est entièrement recouverte de dalles à joints ouverts perméables alors qu'elle devrait être majoritairement aménagée en jardinet planté de pleine terre;

Considérant qu'aucun muret n'encadre la zone de recul en dérogation au règlement communal, que ceux-ci doivent être mis en place tel que proposé au projet précédent ;

Considérant qu'une trame de plantation est mise en place sur site prévoyant des plantations d'arbres d'une hauteur entre 4 et 8m;

Considérant qu'une "prairie appropriable" entoure la parcelle et que de petites terrasses collectives sont réparties le long de cette prairie;

Considérant ainsi que l'aménagement des abords est globalement amélioré et que les superficies imperméables sont légèrement diminuées;

Considérant que l'accessibilité et la prise en compte des PMR sont améliorées, qu'à présent le projet met en place 2 logements adaptés aux PMR;

### **Nature**

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

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

### **Mobilité**

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

Considérant que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux moyennant l'adaptation suivante :

**AVIS FAVORABLE des Directions de l'Urbanisme et du Patrimoine culturel d'Urban et de Bruxelles Environnement à condition de:**

- Revoir l'aménagement de la zone de recul en laissant la majorité de celle-ci en jardinet planté de pleine-terre, excepté concernant les accès carrossables et mettre en place les murets de clôture des zones de recul à l'alignement tel que proposé au projet précédent;
- Envisager l'intégration au bâti d'autres dispositifs favorables au développement de la nature tels que des nichoirs et/ou gîtes favorables à des espèces protégées, des plantes grimpantes, etc avec l'accompagnement d'un-e expert-e en biodiversité ou écologue si nécessaire ;
- Adapter les barrières et clôtures éventuelles pour permettre le passage de la (petite) faune en prévoyant des ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 5 à 10 mètres ;
- Se conformer aux recommandations du vademecum vélo pour l'aménagement du local et prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio et 10% d'emplacements vélos cargos ;
- Placer des arceaux vélos de section carrée/rectangulaire plein, respectant les recommandations du Vademecum vélo n.7 et ajouter une barre latérale à 30 cm de hauteur pour les arceaux situés aux extrémités d'une série, permettant de garantir la détection à la canne pour les personnes malvoyantes ;

#### Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Vu les avis défavorables rendus sur la version initiale du projet (18/PFD/1697881), en commission de concertation du 27/09/2019, en séance du Collège des bourgmestre et échevins du 10/10/2019 et à nouveau en commission de concertation du 30/10/2020 ;

Considérant que les motivations reprises dans ces différents avis restent toujours d'application ;

Considérant en effet que :

- La densification proposée n'a pas été réduite considérablement et les problèmes en termes de mobilité y liés ne sont pas résolus (saturation du carrefour avec la chaussée de Louvain, problèmes de la largeur de l'avenue ne permettant pas le croisement de deux voitures, problème de stationnement,...) ;
- Le projet porte toujours atteinte à l'intérieur de l'îlot, ce qui est contraire à la volonté régionale et communale de protéger les intérieurs d'îlots ;
- Le projet présente toujours une importante dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU en termes de hauteur ;
- Le bâtiment est implanté à une distance trop réduite des limites de propriété vu la hauteur prévue (par rapport à la parcelle de droite) et de la destination (nouveaux logements orientés vers la zone d'industrie) ;
- les logements du bâtiment en intérieur d'îlot se situent trop à proximité des limites mitoyennes étant donné que des pièces de nuit, ou parfois des appartements dans leur entièreté, sont dirigés vers le site industriel avoisinant. La demande déroge dès lors aux articles 7 et 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme, et elle ne répond pas au bon aménagement des lieux. La demande nuit à la viabilité des fonctions prévues par le projet sur le site et aux fonctions existantes sur le site industriel voisin ;
- le site est entouré majoritairement par une zone d'industries urbaines ; les conditions locales telles que la présence du site Mercedes, l'implantation et le gabarit du projet même, la surdensification (au niveau du nombre de logements),... ne permettent pas de créer des logements qualitatifs ni de garantir la viabilité de la zone d'industrie urbaine voisine ;

Considérant que certaines adaptations sont favorables :

- retrait plus important du volume du 3<sup>ème</sup> étage en façade à rue impliquant un recul par rapport aux maisons existantes de l'autre côté de l'avenue et l'aménagement de terrasses de plus grandes dimensions pour certains logements,
- adaptation des terrasses pour représenter 10% de la surface de chaque logement,
- aménagement de deux locaux « poubelles » au rez-de-chaussée côté rue (à gauche pour les activités productives et à droite pour les logements),
- amélioration de l'accessibilité aux caves et au parking des blocs B et C,
- création de deux logements pour PMR ;

Considérant cependant que plusieurs modifications ne sont pas bénéfiques au projet :

- répartition des logements en augmentant encore l'occupation,
- rehausse des gaines d'ascenseurs qui dépassent la toiture,
- suppression des volets et des murs végétalisés

Considérant que même si le nombre de logements reste identique (55 unités), l'occupation du site s'en voit encore augmentée vu que 2 studios et 1 appartement d'une chambre ont été supprimés au profit de 3 appartements de 3 chambres;

Considérant que la zone de recul de la version modifiée est entièrement imperméabilisée (zone pavée) et que les murets à l'alignement sont supprimés alors que le permis délivré fait état de zone de recul plantée de pleine terre séparée de la voirie par des murets en brique couverts de pierre naturelle, seuls les accès aux garages réduits au minimum sont pavés ;

Considérant qu'aucune demande de dérogation aux réglementations en vigueur (RRU, RCB) n'a été sollicitée ni motivée à ce propos ;

Considérant que les nouvelles façades à rue sont appauvries dans le sens où les décrochements et des volets sont supprimés, les matériaux changés rendant les portes de garages des activités productives nettement plus visibles ;

Considérant que les simplifications apportées par la suppression de certains éléments (murs végétalisés) et le changement de matériaux font perdre au projet certaines caractéristiques intéressantes ;

Considérant que des pompes à chaleur des activités productives sont placées en toiture du bâtiment à front de rue, au-dessus des logements ;

Considérant dès lors que la demande modifiée ne répond toujours pas au bon aménagement du site en ce que la destination principale reste le logement alors que la demande se situe en zone d'industries urbaines, en ce que le bâtiment s'étend toujours de manière trop importante en intérieur d'îlot et en ce qu'elle présente des dérogations supplémentaires en termes d'aménagement de la zone de recul ;

**AVIS DEFAVORABLE**

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**  
**COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE -**  
**URBANISME**

---

**COMMISSION DE CONCERTATION**

Procès-verbal n° 545 de la séance du 13/10/2023 à 14h40.

**Demande de permis d'urbanisme PUF/1892311/2023 (6)**

Localisation : Avenue Henri-Victor Wolvens 11 à 50

Objet : Réaménager la placette dite « du Monument » ainsi qu'une partie de l'avenue Henri-Victor Wolvens (entre le n°50 et le carrefour avec l'avenue Oscar Jespers) : rénover les revêtements, redessiner la placette, placer des dispositifs ralentisseurs, abattre 31 arbres, planter 40 arbres, réaliser un jardin de pluie, installer une sculpture.

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

Demandeur : Administration communale de Woluwe-Saint-Lambert Madame Babikian Léa

Motifs : application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Enquête : 30/08/2023 au 28/09/2023

Plaintes/Remarques : 1

Avis :

**CONTEXTE LÉGAL**

Considérant que le projet se situe en réseau viaire au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que l'avenue Henri-Victor Wolvens est classée en catégorie « Quartier » pour l'ensemble des modes au Plan Régional de Mobilité (PRM) Good Move ;

Considérant que le présent projet se situe en voirie communale sur le territoire de Woluwe-Saint-Lambert ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un vaste programme de réhabilitation du quartier Hof ten Berg financé notamment par le programme « Politique de la Ville 2021-2025 » ;

**OBJET DE LA DEMANDE**

Considérant que le projet vise à réaménager la placette dite « du Monument » ainsi qu'une partie de l'avenue Henri-Victor Wolvens (entre le n°50 et le carrefour avec l'avenue Oscar Jespers) : rénover les revêtements, redessiner la placette, placer des dispositifs ralentisseurs, abattre 31 arbres, planter 40 arbres, réaliser un jardin de pluie, installer une sculpture ;

**PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION**

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 25.1 du PRAS relative aux voiries : « *Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun* » ;

Considérant qu'une réclamation a été introduite à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 30/08/2023 au 28/09/2023, portant sur les aspects suivants :

- accueil positif du projet ;

[Texte]



- demande quant à la réutilisation des arbres abattus sous forme d'abris pour la petite faune, potentiels de biodiversité ;

### **SITUATION DE DROIT ET DE FAIT**

Considérant que le périmètre de la demande est situé au cœur du quartier de logements sociaux Hof ten Berg ;

Considérant que la placette est minéralisée et imperméable ; qu'elle ne possède pas de fonction propre et clairement identifiable ;

Considérant que l'espace est actuellement de plain-pied, sans différence de niveau entre la voirie carrossable et les trottoirs ; que l'avenue Henri-Victor Wolvens est distincte de la placette par l'utilisation d'un matériau différencié (asphalte rouge) ; que cette zone n'est pourtant pas définie officiellement comme une zone 20 de rencontre ni comme zone résidentielle ; que la vitesse pratiquée est de 30km/h ;

Considérant que les véhicules se garent de façon sauvage un peu partout et des dépôts de déchets sont régulièrement constatés dans cette zone ;

Considérant que le stationnement des riverains se fait actuellement devant leur propre garage à cheval sur l'alignement (entre le domaine public et les parcelles privées) ;

Considérant que la végétation actuellement présente est vieillissante et en mauvais état sanitaire ;

### **SITUATION PROJETÉE**

Considérant que le projet prévoit le changement complet des revêtements de sol de la zone (carrossables et piétons) ; que le revêtement des trottoirs est en pavé béton gris (22x22cm), identique à ce que l'on peut rencontrer sur les trottoirs dans le prolongement de la même avenue ; qu'un revêtement hydrocarboné est privilégié pour la voirie principale pour une question de hiérarchie des circulations entre l'avenue Henri-Victor Wolvens et le reste de la place ; que la place est réalisée en pavés béton d'un format et d'une teinte différente de ceux utilisés pour les trottoirs pour marquer de façon distincte les différents espaces de plain-pied ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 31 arbres à haute tige, pour la plupart, en mauvais état sanitaire et le maintien de 4 arbres à haute tige ;

Considérant que 40 arbres à haute tige sont plantés, ainsi que plusieurs massifs arbustifs ; que toutes les nouvelles plantations seront entretenues sur base du principe d'une gestion écologique ;

Considérant que les eaux de ruissellement sont renvoyées au maximum vers plusieurs zones d'infiltration dont un grand jardin de pluie central qui accueille une végétation essentiellement indigène et favorable à la biodiversité ; que pour permettre aux eaux de surfaces de rejoindre les zones infiltrantes, les bordures délimitant celles-ci sont ponctuellement interrompues et les filets d'eau terminent leurs courses dans certaines fosses de plantation ;

Considérant que pour les arbres à planter, le choix s'est porté sur cinq essences différentes : Prunus umineko, Gleditsia triacanthos 'Skyline', Quercus palustris, Cercis siliquastrum, Alnus glutinosa ; que ces essences sont sélectionnées pour leur résistance à la sécheresse/l'excès d'eau, au sel de déneigement, la pollution, etc. ;

Considérant que les massifs arbustifs et fosses de plantations sont plantés principalement d'espèces indigènes ayant également un intérêt pour l'avifaune et/ou les pollinisateurs ; que des espèces horticoles/ornementales seront cependant intégrées pour renforcer l'effet esthétique ;

Considérant que plusieurs dispositifs de ralentissement (chicanes) sont créés pour apaiser les circulations sur l'avenue Henri-Victor Wolvens ainsi que sur la placette ;

Considérant que 4 places de stationnement règlementées sont créées ;

Considérant que le projet ne prévoit pas l'installation de mobilier urbain (bancs, ...) ; que seuls des potelets sont prévus (type « tête d'épingle ») ; qu'il est prévu de conserver un maximum de points d'éclairage existants (mâts) et de déplacer, dans la mesure du possible, ceux qui gênent la mise en place des nouveaux aménagements ; que seul un point lumineux est supprimé car situé à l'emplacement de la future zone humide du jardin de pluie ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une œuvre d'art sous forme d'une sculpture monumentale de 6 mètres de hauteur ; qu'elle est destinée à être progressivement habitée par une végétation grimpante et accueillante pour les oiseaux ;

## **OBJECTIFS DU PROJET**

Considérant que les objectifs du projet sont les suivants :

- Réhabiliter une zone peu optimisée et y apaiser les circulations motorisées ;
- Initier, via une désimperméabilisation de la placette, une dynamique de déminéralisation dans ce quartier hautement imperméabilisé ;
- Renvoyer autant que possible les eaux de ruissellement directement dans le sol pour décharger les réseaux d'égouttage et ainsi éviter de futures inondations par saturation du réseau ;
- Planter massivement pour limiter les effets d'îlot de chaleur urbain, pour accroître la biodiversité du site ainsi que pour embellir un quartier à l'indice de biodiversité très faible ;
- Permettre l'appropriation du quartier et de ses infrastructures par ses habitants via une participation citoyenne dans l'élaboration du projet ;
- Valoriser un espace public aujourd'hui délaissé et en mauvais état en optant pour des choix durables en termes de matériaux et de végétaux ;
- Intégrer un volet artistique et social de par l'installation d'une œuvre d'art ;

## **MOTIVATION**

### **Cadre réglementaire et planologique**

Considérant que le Plan Régional de Mobilité (PRM) Good Move classe cette voirie communale en catégorie « Quartier » pour l'ensemble des modes ; que vu le caractère local et résidentiel de la voirie ainsi que son statut au PRM, le projet de réaménagement de la voirie et l'aménagement d'une zone de plain-pied se conforment au PRM ;

Considérant que le projet améliore la qualité d'usage de l'espace et la qualité de vie du quartier et répond aux objectifs d'apaisement des quartiers du Plan Good Move, de sécurité routière et de diminution des vitesses pratiquées ;

### **Aménagement**

Considérant que le projet déminéralise l'espace public par l'aménagement d'un jardin de pluie ; qu'il permet l'appropriation du quartier et de ses infrastructures par ses habitants ;

Considérant que l'aménagement du jardin de pluie au centre de la place oblige à des trajectoires plus cohérentes avec les usages (accès aux habitations uniquement) ; que cela permet également de limiter le stationnement sauvage et l'apparition des voitures ventouses ;

Considérant que le demandeur justifie de ne pas avoir opté pour une zone de rencontre ou zone résidentielle (conformément à la circulaire régionale du 09/09/2013) par la nécessité de conserver certains emplacements de stationnement, notamment ceux devant les garages (à cheval sur l'alignement) ; que le code de la route interdit le stationnement dans les zones résidentielles et de rencontre, sauf aux endroits où il est clairement autorisé, par une différence de revêtement et par la présence d'une lettre « P » ou par une signalisation spécifique ; que le demandeur soutient qu'il n'est pas envisageable d'enlever la possibilité aux riverains de se stationner devant leur garage car il serait alors indispensable d'intégrer au projet la création d'un minimum de 25 emplacements de stationnement réglementés, ce qui n'est pas réalisable au regard de la place disponible sur la zone ;

Considérant toutefois qu'un aménagement de type espace partagé devrait être envisagé pour l'avenue Henri-Victor Wolvens à hauteur de la placette, afin d'améliorer davantage la qualité d'usage et de favoriser davantage l'appropriation de l'espace par les citoyens ; qu'en outre sa situation géographique par rapport au trafic (quartier décentré et cul-de-sac) en fait un espace propice à la création d'un tel espace ;

Considérant que le revêtement en pavés béton prévu pour la placette pourrait être prolongé jusqu'aux façades des n°11 à 19, de telle sorte à créer un espace partagé de plain-pied s'étendant du n°12 au n°50 ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en évidence le début et la fin de l'espace partagé par un aménagement contrasté faisant l'effet d'une porte (par exemple : différence de niveau), ainsi que de prévoir un guidage et un repérage pour les personnes déficientes visuelles (lignes guides naturelles dégagées de tout obstacle) ;

Considérant que l'asphalte présente un caractère routier qui ne correspond pas à la typologie de voirie locale et n'invite pas à un trafic apaisé ;

Considérant que l'asphalte augmente l'effet d'îlot de chaleur urbain ; que l'augmentation de la température de quelques degrés peut menacer la survie des arbres plantés en alignement ;

Considérant qu'il est intéressant de s'interroger sur la pertinence du choix des matériaux en voirie au regard des impératifs climatiques actuels et de l'ambition d'adaptation de la ville au changement climatique ;

Considérant qu'un revêtement hydrocarboné ne permet pas d'apporter une réponse aux enjeux climatiques ni ne rencontre le cadre paysager dans lequel il s'insère (voirie de quartier) ; qu'il y a lieu de remplacer l'asphalte par un revêtement modulaire ; que la mise en place d'un espace partagé à hauteur de la placette (tel que proposé ci-avant) pourrait apporter une réponse positive sur ce point ;

Considérant que les emplacements de stationnement automobiles prévus à hauteur du n°50 de l'avenue Henri-Victor Wolvens réduisent le cheminement piéton et ne garantissent pas un libre passage suffisant ; qu'il y a lieu de réduire la largeur des emplacements afin d'assurer un cheminement piéton libre de 1,50 mètres minimum ;

Considérant qu'au droit des traversées piétonnes, les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau doivent être enterrées (bordure niveau zéro), conformément au cahier de l'accessibilité piétonne ; qu'elles doivent être équipées de dispositifs podotactiles ; que ces éléments n'apparaissent pas aux plans joints au dossier ; qu'ils doivent être intégrés au projet ;

Considérant que le projet pourrait prévoir le placement de bancs, d'arceaux vélos et de mobilier urbain ; que des points de repos (bancs, banquettes et sièges) sont importants pour les personnes qui doivent fractionner leur déplacement vu l'âge et/ou leur condition physique ; que ces points de repos doivent être accessibles et répondre aux recommandations dictées par le cahier de l'accessibilité piétonne (25% d'entre eux équipés de dossier et accoudoirs) ; que le modèle d'arceau doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos, ajout d'une barre horizontale supplémentaire à max. 30 cm du sol aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ; que le mobilier urbain placé doit être conforme au RRU et aux recommandations dictées par le cahier de l'accessibilité piétonne ;

Considérant que les voies d'accès des garages doivent être au même niveau que le trottoir : absence d'inflexion du trottoir au droit des garages dont l'accès est néanmoins facilité par la mise en œuvre de bordures reprofilées, conformément à l'article 6 §2 du titre 7 du RRU ;

Considérant que les « encoches » en bordure nord du jardin de pluie sont susceptibles d'entraîner du stationnement sauvage ; que toutefois celles-ci sont nécessaires afin de permettre les manœuvres d'accès aux garages ;

Considérant l'importance de la récupération des matériaux pour l'aménagement ;

### Nature et biodiversité

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 31 arbres à haute tige ; que le bilan phytosanitaire des arbres de la zone est relativement mauvais ; qu'il apparaît que tous les arbres sont plantés dans des fosses fortement réduites, voire même sans fosse de plantation avec un pavage jusqu'au tronc ; que plusieurs sujets présentent des signes de stress hydrique et/ou de faiblesses provoquées par le tassement excessif du sol aux abords directs de ceux-ci ;

Considérant que le mauvais état sanitaire des arbres est également lié à la circulation motorisée sur la place ; que des branches sont arrachées/cassées lors du passage de véhicules imposants ;

que plusieurs sujets présentent un déséquilibre suite à un accident de ce type ou même des débuts de pourriture/champignons ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ; que le projet se situe en zone de carence en espaces verts accessibles au public ;

Considérant que les abattages sont compensés par de nouvelles plantations, et en plus grand nombre par rapport à l'existant (40 arbres à haute tige ainsi que des massifs arbustifs) ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de maximiser le maintien des arbres sains mais « qui ne sont pas au bon endroit » ; que dans l'éventualité où ce n'est pas possible, il y a lieu de prévoir la replantation des arbres existants sains (un suivi de reprise doit être inclus dans le projet) ;

Considérant l'importance du développement de la végétation en ville et du choix des essences en favorisant les espèces indigènes ; qu'il faut privilégier des essences indigènes, florifère et mellifère ainsi que des strates herbacée et arbustive et limiter l'apport de graminée ;

Considérant que le *Prunus incisa x serrulata Umineko*, le *Gleditsia triacanthos 'Skyline'* et le *Quercus palustris* ne sont pas indigènes et qu'ils pourraient être remplacés par des essences locale : par exemple *Crataegus monogyna* (Aubépine), *Amelanchier ovalis*, sorbier (*Sorbus domestica* ou *aria*), *Celtis*, *Tilia* ou *Ostrya carpinifolia*, *Salix* ;

Considérant qu'il s'agit de protéger les racines des arbres existants lors des travaux de revêtement et de fondations ;

### Gestion de l'eau

Considérant que la mise en place d'un jardin de pluie et de zones tampons permet la restitution des eaux de ruissellement directement au sol et ainsi d'éviter une surcharge du système collectif d'évacuation ; qu'en outre, le phénomène d'évapotranspiration de la végétation permet d'atténuer les phénomènes d'îlot de chaleur dans le quartier ;

Considérant qu'une note de calcul permettant de vérifier le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est jointe à la présente demande ; qu'elle confirme la gestion des pluies centennales au niveau du jardin de pluie central et des jardins de pluie au nord, le long des habitations ; que pour les autres zones, leur capacité à temporiser des événements pluvieux exceptionnels devra être encore vérifiée et adaptée en fonction des valeurs de perméabilité réellement mesurées sur le terrain ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un subside Action-Climat, pour la thématique Ville-Nature, en 2021 ;

Considérant l'objectif de zéro-rejet à l'égout ; qu'une désimperméabilisation est mise en place dans le projet ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un suivi par le Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS :**

- **Prolonger le revêtement en pavés béton prévu pour la placette jusqu'aux façades des n°11 à 19, de telle sorte à créer un espace partagé de plain-pied s'étendant du n°12 au n°50 ;**
- **Mettre en évidence le début et la fin de l'espace partagé par un aménagement contrasté faisant l'effet d'une porte (par exemple : différence de niveau) ;**
- **Prévoir un guidage et un repérage pour les personnes déficientes visuelles au sein de l'espace partagé (lignes guides naturelles dégagées de tout obstacle) ;**
- **Réduire la largeur des emplacements de stationnement à hauteur du n°50 afin de garantir un cheminement piéton libre de 1,50 mètres minimum ;**

- Equiper la traversée piétonne à hauteur du carrefour avec l'avenue Oscar Jespers de dispositifs podotactiles et enterrer les bordures assurant la jonction entre le trottoir et le filet d'eau ;
- Prévoir le placement de bancs, d'arceaux vélos et de mobilier urbain conformes au RRU et au cahier de l'accessibilité piétonne ;
- Remplacer les *Prunus incisa x serrulata Umineko* et diversifier les *Gleditsia triacanthos 'Skyline'* et les *Quercus palustris*, par exemple au moyen d'essences locales : *Crataegus monogyna* (Aubépine), *Amelanchier ovalis*, sorbier (*Sorbus domestica* ou *aria*), *Celtis*, *Tilia* ou *Ostrya carpinifolia*, *Salix* ;
- Maximiser le maintien des arbres sains mais "qui ne sont pas au bon endroit" dans l'éventualité où ce n'est pas possible, prévoir la replantation des arbres existants sains (un suivi de reprise doit être inclus dans le projet) ;
- Augmenter la plantation et le développement de la strate arbustive et herbacée indigène là où c'est possible en apportant une attention particulière à ce que les graminées ne représentent pas la majorité des plantations ;
- Protéger les racines des végétaux existants lors des travaux de revêtement et de fondations ;
- Mettre en œuvre lors du chantier la réutilisation sur site des matériaux et rémanents (restes de branches ou de troncs) existants (organique ou inerte) via entre autre des fascines, des abris pour la faune, des tas de bois, de sable, de pierre, etc. ;

La commune demanderesse s'abstient.