

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 20 février 2025 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.
Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Philippe van CRANEM, Echevin
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : /
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Monsieur Bernard DUBOIS
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : Compagnie de Développement Promiris représentée par Monsieur Quentin BERNARD
- sur la propriété sise : Rue François Desmedt 122 - Avenue de Hinnisdael 61
- qui vise à exécuter les travaux suivants : démolir un immeuble type garage (showroom, atelier et parking à l'air libre) et construire un immeuble de logements comprenant 28 appartements et un espace pour équipement d'intérêt collectif ou de service public

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 45 réclamations ou observations a été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs :
 - Monsieur Quentin BERNARD et Madame Valentine HERMAN
- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Ivana SRSEN et Madame Ana HOXHA
- nombre de réclamants présents : 23

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de mixité selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;
Considérant que le projet porte sur la démolition d'un commerce et la construction d'un immeuble comprenant 28 appartements et un espace pour équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulières 3.5.1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'article 188/7 du Co.B.A.T. concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :
 - Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - Article 4 : Profondeur ;
 - Article 6 : Toiture (hauteur) ;
 - Article 10 : Eléments en saillie sur la façade ;
 - Article 11 : Zones de recul aménagée en jardinet ;
- Application de l'article 175/20 du Co.B.A.T. :
 - Mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a également fait l'objet d'un rapport d'incidences en vertu de la rubrique 32 de l'Annexe B du Co.B.A.T. : Logements dont la superficie de plancher dépasse 2500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que le permis d'urbanisme DB70/1986, approuvé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/04/1986 constitue la situation licite connue de ce bien ; qu'en situation de droit, il s'agit d'un bâtiment affecté à un commerce ainsi que d'un espace de stationnement à l'air libre ; que 86% de la superficie de la parcelle est imperméable ;

Considérant qu'en situation existante, le bâtiment est de gabarit R+1, que celui-ci ne présente pas d'éléments patrimoniaux spécifiques ; qu'un parking à l'air libre a été aménagé ; que 86% de la superficie de la parcelle est imperméable ; qu'une démolition des installations existantes est envisageable afin de requalifier la parcelle ; que le projet ne propose aucune note relative à la circularité et au réemploi des matériaux ; que l'utilisation de l'outil Totem est demandée ;

Considérant au niveau du programme et des affectations que le projet se compose de :

- Au sous-sol : un parking de 38 emplacements ;
- Au rez-de-chaussée : 2 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 2 espaces pour équipements de 343 m² et 314 m² ;
- Au 1er étage : 2 studios, 2 appartements 1 chambre, 7 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- Au 2e étage : 2 studios, 2 appartements 1 chambre, 3 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;
- Aux 2e et 3e étages : 4 duplex de 3 chambres ;

Considérant que les affectations projetées sont conformes au P.R.A.S., que le logement est une affectation principale de la zone, que le projet propose une bonne mixité de typologies de logements ;

Considérant que les espaces d'équipement seront destinés au secteur de la santé (polyclinique et centre de radiologie) ;

Considérant que le projet prévoit également de désimperméabiliser une partie de l'intérieur d'îlot (taux d'imperméabilisation projeté : 68%) en y accueillant des jardins privés ; que les toitures plates de l'immeuble projeté sont aménagées en toitures végétalisées ;

Considérant que le projet s'implante à la mitoyenneté du bien situé au n°126 Rue François Desmedt, et se développe le long de l'Avenue de Hinnisdael en respectant l'alignement et la zone de recul de 6 m ;

Considérant que le bâtiment présente un gabarit compris entre R+2 et R+3 avec une toiture plate, que ce gabarit est légèrement plus haut que celui des maisons composant l'îlot qui présentent des gabarits allant de R+1+toiture à versants à R+2+toiture à versants, que toutefois le projet est situé le long de l'avenue de Hinnisdael, qu'il s'agit d'une voirie plus importante et plus large que les autres rues bordant l'îlot, que les bâtiments qui longent cette avenue présentent des gabarits plus hauts allant jusqu'à R+4 ;

Considérant par ailleurs que le projet présente un gabarit général de R+2, que seuls des éléments ponctuels augmentent ce gabarit à R+3 par endroits, ce qui permet de développer des logements en duplex, que ces éléments ponctuels sont en retrait par rapport à l'intérieur d'îlot, ce qui limite leur impact sur les voisins ;

Considérant qu'une étude d'ensoleillement sur les parcelles voisines a été fournie et que ce point a également été étudié dans le rapport d'incidences ; que l'ensoleillement sera diminué sur la parcelle du 126 de la rue Desmedt durant les mois d'hiver, que cet impact est limité et inévitable en raison de la proximité de l'angle, que les étages sont implantés en recul de la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - Article 4 du Titre I ;
 - Article 6 du Titre I ;
 - Article 10 du Titre I ;
 - Article 11 du Titre I ;

Considérant que le projet est implanté sur une parcelle d'angle, que la prescription du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.) limitant la construction aux $\frac{3}{4}$ de la parcelle n'est pas d'application, que toutefois la parcelle a une superficie de 2.690 m² et s'étire à partir de l'angle de l'avenue Desmedt le long de l'avenue de Hinnisdael, que seule la partie plus étroite de la parcelle longeant les jardins de la rue Desmedt peut être qualifiée de parcelle d'angle, qu'il convient de limiter la profondeur de la construction se développant en vis-à-vis des jardins des maisons de la Drève du Bonheur, que le projet le fait en laissant une bande de jardins de 6 m à 10 m de large à l'arrière du bâtiment, que cela correspond au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est sollicitée, que celle-ci concerne uniquement le rez-de-chaussée mitoyen à la parcelle de la rue Desmedt, que les étages respectent un recul suffisant par rapport à la limite mitoyenne, qu'en situation de droit le rez-de-chaussée est déjà bâti sur toute la profondeur de la parcelle, que le bâtiment existant est démoli et qu'il convient de solliciter une nouvelle dérogation, que la construction du rez-de-chaussée ne dépasse pas le mur mitoyen existant, que de cette manière l'impact sur les parcelles voisines est limité, que la dérogation peut être accordée au vu de la disposition particulière de la parcelle d'angle ;

Considérant que du côté de la rue Desmedt, le bâtiment est implanté en mitoyenneté avec une maison de gabarit R+1+T, que la différence de niveau entre la corniche du voisin et l'acrotère du projet est de 3,21 m, que cela déroge au Règlement Régional d'Urbanisme Titre I, article 6, en ce que la hauteur dépasse de plus de 3 m son voisin le plus bas ;

Considérant que la dérogation est donc de 21 cm, ce qui est minime au regard de la taille du bâtiment, que la maison mitoyenne présente un gabarit plus bas que la moyenne des maisons de la rue, que la dérogation est limitée et acceptable ;

Considérant que 8 balcons en façade avant présentent une saillie d'environ 2 m, que cela déroge au Titre I, article 10 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la saillie est de plus d'1 m pour ces éléments situés à plus de 2,5 m de hauteur ;

Considérant que ces balcons permettent d'offrir des espaces extérieurs pour les logements, qu'une réduction de ceux-ci à 1 m conformément au R.R.U. ne permettrait pas de proposer des espaces extérieurs de qualité, que les logements aux étages n'ont pas accès au jardin ;

Considérant que la zone de recul est de 6 m, que les balcons sont répartis ponctuellement sur la façade et n'empêchent pas une lecture claire de l'alignement à 6 m, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que des grilles de ventilation sont présentes au niveau de la façade avant, qu'il s'agit de grilles permettant une ventilation naturelle et non d'évacuer un flux d'air pulsé, que ces grilles sont intégrées à la menuiserie de la façade ;

Considérant que le sous-sol est implanté partiellement sous la zone de recul, que cela déroge à l'article 11 du Titre I concernant l'aménagement des zones de recul ;

Considérant que cela est nécessaire pour le parking souterrain afin d'installer le nombre d'emplacements de parking suffisant ; que la configuration ne permet pas d'autre solution, que la surface est recouverte d'une couche de terre de minimum 60 cm permettant une végétalisation, qu'à cette condition la dérogation est acceptable ;

Considérant qu'une partie de la zone de recul à l'angle est revêtue d'un revêtement semi-perméable plus large que ce qui est strictement nécessaire aux accès aux entrées visiteurs et bicyclettes des bâtiments, qu'une dérogation au Titre I article 11 est également sollicitée pour cet aménagement ;

Considérant que l'accès aux équipements se fait par ce côté, qu'un accès plus large est donc envisageable, que l'aménagement d'une zone de recul verdurisée entre les différents accès nécessaires à cet endroit n'aurait pas permis de créer une zone de recul agréable et verdurisée vu la configuration des lieux, que la dérogation peut être accordée afin d'offrir un meilleur confort et une meilleure accessibilité à cette partie de l'immeuble qui accueille du public ;

Considérant que la parcelle est sableuse et que la nappe est à – 18m selon les cartes de Bruxelles Environnement ; que la note de calcul de la gestion des eaux conclut à l'impossibilité de gérer l'intégralité des eaux sur la parcelle ; qu'aucune zone d'infiltration n'est prévue et que seules des toitures stockantes visent à ralentir le débit de fuite vers le réseau d'égouttage ; que la perméabilité du projet tel que présenté est faible ; que néanmoins des solutions d'infiltration seraient possibles, par exemple via une tranchée drainante en zone de recul ou des massifs drainants sous les jardins privatifs ; qu'il y a lieu d'améliorer le projet afin de se conformer à l'ordonnance cadre Eau qui impose pour tout nouveau projet une gestion intégrée des eaux pluviales sur la parcelle ;

Que, de même, la valorisation des eaux pluviales semble un peu faible et pourrait être améliorée notamment pour l'ensemble des sanitaires ;

Qu'il convient de revoir le dispositif et de le soumettre au Facilitateur Eau de BE ;

Considérant que les coursives à ciel ouvert prévues en intérieur d'îlot sont de nature à générer des nuisances sonores ; qu'il convient d'étudier avec un acousticien des solutions de matériaux d'habillage de ces coursives qui soient absorbants et non réverbérants ;

Considérant que le projet se situe dans une zone survolée et générant déjà de nombreuses nuisances ; que le niveau de bruit en voirie atteint 65db ; que le tram emprunte l'avenue de Hinnisdael et peut générer des nuisances sonores et vibratoires ; que les logements de droite sont quasiment mono-orientés vers l'avenue de Hinnisdael bruyante ; que les rejets d'air sont positionnés trop à l'arrière de la toiture en bordure d'acrotère ; qu'il conviendrait de les inverser pour renvoyer le rejet d'air vers le centre de la toiture ;

Qu'il convient de se référer à la norme NBN 01-400-01 pour le logement ;

Considérant que le projet se situe en zone de verdissement au P.R.D.D. et qu'il convient de proposer un projet en continuité et en cohérence avec la zone de parc et de la zone de chemin de fer (zones de développement écologique) ; qu'il convient de détailler sur plan les essences plantées en cohérence avec ces deux zones et les dispositifs prévus pour la petite faune ; qu'il convient également de calculer et maximiser le CBS+ du projet ;

Considérant que, en séance, lors de la réunion de projet de juin 2024, il a été indiqué que la parcelle est reprise dans les catégories à risque en ce que le site a notamment des suspicions de pollution par les PFAS ; que, en séance, le demandeur indique avoir contacté l'expert sol de Bruxelles Environnement ; qu'il y a lieu de préciser le résultat ;

Considérant que la note d'incidences indique qu'aucune espèce protégée n'est présente sur la parcelle ; que cependant BE dispose d'informations relatives à la présence d'au moins deux espèces protégées observées sur l'îlot à savoir le geai des chênes et le pouillot véloce ; qu'il y a lieu, avant tous travaux de vérifier leur éventuelle présence ou celle de leurs abris et, le cas échéant, de solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature (biodiv@environnement.brussels) ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2025 au 10/02/2025 a donné lieu à 45 lettres d'observations ou demandes à être entendu lors de la commission de concertation ;

Considérant que les observations portent sur les éléments suivants :

- La hauteur jugée excessive du bâtiment (R+3) et l'impact de celle-ci sur la luminosité des parcelles voisines ;
- Le dépassement de la hauteur moyenne des constructions voisines, créant un déséquilibre urbanistique ;
- Le vis-à-vis direct avec les jardins des maisons voisines pouvant causer une perte d'intimité pour les riverains ;
- Le nombre jugé insuffisant de places de parking prévues par le projet et la crainte de report de stationnement en voirie des utilisateurs actuels du parking ;
- Le non-respect de la zone « non aedificandi » de 6 mètres à respecter depuis la limite d'alignement ;
- L'intégration au projet d'une bande de terrain encore en litige, occupée depuis plus de 30 ans par des riverains ;
- L'absence de concertation avec les riverains ;

Considérant que le gabarit du bâtiment est cohérent avec le contexte le long de l'avenue de Hinnisdael, que la surhausse par rapport aux autres maisons composant l'îlot est limitée, que les jardins permettent une distance suffisante entre les bâtiments en vis-à-vis, que les éléments au gabarit R+3 sont ponctuels et en recul par rapport à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que le parking existant est actuellement utilisé par des fonctions présentes sur les parcelles environnantes n'étant pas directement en lien avec le projet, que le projet est conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en termes de nombre de stationnements pour répondre aux besoins des fonctions présentes sur la parcelle elle-même ;

Considérant, en ce qui concerne l'intégration au projet d'une bande de terrain occupée par les riverains, que le projet ne prévoit pas de modifications de la situation existante à cet endroit, que cette situation existante et projetée est conforme au bon aménagement des lieux et qu'il peut donc être estimé que l'enjeu de ce litige n'est pas de nature à entraver la mise en œuvre du projet conformément au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a remis un avis favorable sous conditions en date du 29/12/2024 ;

Considérant que Bruxelles Mobilité a remis un avis favorable sous conditions sur le projet en date du 14/01/2025 ;

Considérant qu'AccessAndGo a remis un avis favorable sous conditions sur le projet en date du 13/02/2025 ;

Considérant que Vivaqua a remis un avis reprenant des prescriptions en date du 07/01/2025 ;

Considérant que la commission de sécurité ASTRID a émis un avis favorable sur le projet en date du 14/01/2025 ;

Considérant que le projet est soumis aux charges d'urbanisme en ce que le projet prévoit la construction de logement dont la superficie de plancher est supérieure à 1000 m² ; que pour le projet tel que présenté, le calcul s'établit ainsi : $3474.39 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €} = 173719,50 \text{ €}$;

AVIS FAVORABLE, à condition :

- revoir le dispositif de valorisation et de GIEP et le soumettre à au facilitateur Eau de BE ;
- prévoir avec l'aide d'un acousticien, un habillage acoustique de l'intérieur de la coursive ;
- se référer aux critères de la norme NBN 01-400-01 pour les logements ;
- prévoir des plantations indigènes en cohérence avec celles des zones de parcs et zones de chemins de fers environnants ;
- calculer et maximiser le CBS+ ;
- vérifier avant tous travaux la présence d'espèces protégées et de leurs abris et le cas échéant solliciter une dérogation à l'ordonnance Nature ;
- d'étudier la possibilité d'inverser le rejet et la prise d'air (sortie en toiture) ;
- de se conformer aux conditions de l'avis de Bruxelles-Mobilité ;
- de se conformer aux conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les dérogations aux articles 4, 6, 10 et 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

