



Réunion de la Commission de Concertation
 Vergadering van de Overlegcommissie
jeudi 09 décembre 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
1	09:00	17/PFU/178 6070/ IPE/1B/2021 /1786291	COFINIMMO S.A.	Tenreuken Construire trois immeubles de logements et une maison unifamiliale, et abattre 311 arbres à hautes tiges sur un terrain non bâti situé dans Tenreuken.	X	<p>application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)</p> <p>application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)</p> <p>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)</p> <p>application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)</p> <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)</p> <p>32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m²,</p>

					<p>exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur</p> <p>dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)</p> <p>1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement</p> <p>dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)</p> <p>dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)</p> <p>application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)</p> <p>application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</p> <p>dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)</p>
--	--	--	--	--	---

					<p>dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)</p> <p>Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours</p> <p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots)</p> <p>art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B</p> <p>dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)</p> <p>art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000</p>
--	--	--	--	--	---

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, d'intérêt culturel historique esthétique ou d'embellissement et de servitudes au pourtour des bois et forêts au Plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001) ;

Vu le Règlement régional d'urbanisme (A.G. 21/11/2006) ;

Considérant que la demande concerne 3 parcelles cadastrales non bâties (F 8 07 c, F 8g³ et F 8f³) d'une superficie totale de 12539m² (1ha 25a 39ca) situées sur le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort à la limite de la commune d'Auderghem ;

Considérant que le demandeur a introduit une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement classe 1B pour construire un ensemble de 3 immeubles de logements totalisant 50 appartements, comportant 3 parkings reliés entre eux totalisant de 54 emplacements et 1 maison unifamiliale comportant un garage avec 1 emplacement et abattre 311 arbres et 2 arbres d'alignement ;

Considérant que le terrain est mitoyen, côté gauche, aux immeubles situés rue du Grand Forestier sis aux n°2 à 5 ; côté droit à l'immeuble sis au n°32 de Tenreuken et à l'arrière à un vaste terrain et au jardin attenant à l'immeuble sis au n°199 de l'avenue Jean Van Horenbeeck situé sur le territoire de la commune d'Auderghem ;

Considérant que le terrain se situe face au site de la Royale Belge entre deux espaces verts d'envergure à savoir le parc Tenreuken – Seny et la Forêt de Soignes ;

Considérant que la demande porte également sur la construction et l'exploitation d'un parking souterrain en trois parties dont l'accès se fait à l'extrémité du site côté avenue du Grand Forestier totalisant 54 emplacements (dont 3 PMR) et 126 emplacements de vélos ;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences ;

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

- Dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- Application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- Dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- Dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)
- Application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition, ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- Dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- Application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²)
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- Dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application de l'art. 153 §2 al 2 & 3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- Application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Considérant que 129 lettres nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 14/10/2021 au 12/11/2021 pour la plupart opposées au projet ;

Considérant que le site de la Royale Belge est inscrit à l'inventaire du Patrimoine (A.G. 23/05/2019) et que la Forêt de Soignes est un site classé (A.R. 02/12/1959) ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB2 « Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant que ce site Natura 2000 a une fonction importante comme réservoir en gîtes arboricoles et comme lieu de gagnage pour les espèces forestières et plus particulièrement les chauves-souris ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au Parc Tenreuken - Seny ;

Vu l'Ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la protection de la nature ;

Vu la carte d'évaluation biologique publiée par Bruxelles Environnement ;

Considérant que la carte met en avant les sites d'une haute valeur biologique en région bruxelloise ; que ces sites contribuent de manière importante à la protection de la biodiversité régionale (faune, flore et habitats naturels) ; que la carte catégorise la valeur biologique des îlots bruxellois en fonction de plusieurs critères favorables à la préservation et au développement de la biodiversité, parmi lesquels le degré de végétalisation, la taille de l'îlot, son degré d'ouverture et ses connexions avec d'autres îlots de valeur, l'observation de terrain de biotopes particuliers, etc... ;

Considérant que l'objectif principal de cette carte, tel qu'établi par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature, est d'identifier les sites qui demandent une attention particulière dans la politique de protection de la nature ;

Considérant que le site concerné par le projet est répertorié comme étant à haute valeur biologique ;

Considérant que le site fait partie de l'écosystème de la vallée de la Woluwe ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré pour la réhabilitation du site de la Royale Belge prévoit la remise à ciel ouvert de la Woluwe et la réhabilitation des espaces ouverts du site ;

Considérant qu'il convient de poursuivre le renforcement des maillages vert et bleu de la vallée ;

Considérant que malgré les ouvertures prévues entre les bâtiments projetés, la longueur et la hauteur du front bâti constitueront une barrière pour la faune tant terrestre qu'aérienne ; que dès lors les connexions et les interactions entre les sites Natura 2000 proches et le terrain projeté en seront dégradées ;

Considérant que l'imperméabilisation progressive des terrains réduit fortement les surfaces d'absorption des eaux de pluie et engendre des risques d'inondations en fond de vallée ;

Considérant que le fond de vallée est en zone inondable ; que le quartier est soumis régulièrement à de fortes inondations lors de fortes pluies ;

Considérant que les parcelles concernées proviennent d'une propriété constituée d'un bois et d'une implantation de villa démolie dans les années 1970 ;

Considérant que la plupart des maisons avoisinantes présentent un gabarit R+1, soit 2 niveaux, à toiture à versants ou à la « Mansart », datent de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle et témoignent du patrimoine villageois d'antan ;

Considérant que les immeubles à appartements et la maison unifamiliale projetés dérogent au RRU Titre I art. 8 §1 en ce que les hauteurs des constructions projetées excèdent la moyenne des hauteurs des constructions entourant le projet ;

Considérant que le bâtiment de la Royale Belge ne peut être intégré dans le calcul des moyennes de hauteur étant donné sa situation en zone administrative, sa singularité et son caractère patrimonial exceptionnel ;

Considérant que la densification projetée entraîne une rupture importante d'un point de vue typologique ; qu'elle forme une barrière entre le site de la Royale Belge et le bois réaménagé ;

Considérant que le terrain présente une forte déclivité et est boisé ; totalisant, selon le plan joint à la demande, 466 arbres dont 311 sont abattus ;

Considérant que les immeubles à appartements sont situés en recul sur l'alignement, que le gabarit est de R+2 pour les trois immeubles ;

Considérant que la maison unifamiliale de type 3 façades est accolée à l'habitation sise au n°32 Tenreuken et compte 2 niveaux et une toiture à versants ;

Considérant que les immeubles à appartements sont projetés sur un socle commun ;

Considérant que ce socle commun ne respecte pas la zone de non aedificandi prévue par l'alignement (A.R. 03/08/1920) en ce qu'il est bâti dans la zone non aedificandi ;

Considérant qu'un certain nombre d'arbres de haute qualité a été inventorié dans la zone bordant la voirie ;

Considérant que la dérogation au Titre I du RRU en matière de hauteur est importante ; que le gabarit projeté pour les immeubles à appartements dépasse largement les gabarits voisins ;

Considérant que le rapport entre les constructions voisines et celles projetées est important et densifie fortement le front bâti dans un îlot constitué essentiellement de maison unifamiliales ;

Considérant que l'accès au parking est prévu via Tenreuken à l'extrémité du terrain côté avenue du Grand Forestier ;

Considérant que la création de cet accès aux bâtiments projetés engendre l'abattage de 2 arbres d'alignement ;

Considérant que la rampe d'accès aux parkings souterrains est située à proximité d'une terrasse d'un établissement HORECA ;

Considérant que la parcelle se situe partiellement en zone de servitude au pourtour des bois et forêt du PRAS ;

Considérant que la maison unifamiliale projetée se situe dans la zone non aedificandi de 60m définie par le PRAS ;

Considérant que lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30m sous certaines conditions ;

Considérant que la maison située au n° 32 de la rue présente un mur pignon en attente ;

Considérant que la maison unifamiliale projetée s'accroche au mur mitoyen en attente et permet d'occuper le pignon visible depuis l'espace public ;

Considérant que la perception de l'intégration ou non d'un projet dans l'environnement donné repose sur plusieurs critères dont les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du sol, l'impact sur le voisinage et les aspects environnementaux ;

Considérant, en conclusion, que le projet tel que présenté n'est pas en adéquation avec la morphologie du quartier, affecte la perspective au niveau de l'espace public, rompt les caractéristiques de l'habitat du quartier et n'est pas en adéquation avec la protection de la faune, de la flore, de la qualité des sols et de la modération de l'imperméabilisation ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet tel que présenté porte atteinte au bon aménagement des lieux

AVIS DEFAVORABLE de la Commune de Watermael-Boitsfort et de la Commune d'Auderghem

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel historique, esthétique ou d'embellissement et, pour partie, de servitudes au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que la demande vise à construire trois immeubles de logement et une maison familiale et abattre 311 arbres à hautes tiges sur un terrain non bâti situé dans la rue Tenreuken ;

Procédure :

Considérant que la demande concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet;

Considérant que la demande s'accompagne d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance Nature;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/10/2021 au 12/11/2021 à Auderghem et Watermael-Boitsfort pour les motifs suivants:

- Application des prescriptions générales du PRAS
 - 0.3 : actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) ;
 - 0.5 : construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000 m² ;
 - 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Application des prescription particulière du PRAS
 - 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - 21 (ZICHEE) : Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine ;
- Application des articles du COBAT
 - 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B ;
 - 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- Application des articles du RRU, dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 3 : implantation de la construction en mitoyenneté ;
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : hauteur toiture (éléments techniques);
 - 8 : hauteur d'une construction isolée :
 - 10 : éléments en saillie sur la façade
 - 10 : éléments en saillie sur la façade (balcons terrasses et oriels)
 - 12 : Aménagement des zones de cours et jardins et des zones latéral
 - 16 : Stockage des eaux pluviales (citerne)
- Application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement 1B ;

Que 150 réclamations ont été introduits lors de l'enquête publique et portent principalement sur :

- La rupture du maillage vert
- La proximité des zones Natura 2000
- Dérogations à 7 points du RRU
- La localisation du projet en ZICHEE
- La localisation du projet en zone de renforcement de la connectivité du réseau écologique

- L'abattage de 311 (+2) arbres
- L'absence d'une évaluation des pertes des effets écosystémiques des arbres
- L'absence de bilan carbone qui fait apparaître la perte de captation de CO² par les arbres abattus
- La densité du projet
- Le gabarit du projet
- Les modifications du relief du sol avec des impacts négatifs sur l'environnement naturel et le paysage
- L'impact sur la biodiversité
- Incidence irrémédiable de l'imperméabilisation accrue du site
- L'incomplétude du rapport d'incidences – conclusions rapides – solutions peu convaincantes
- L'absence d'une étude globale sur les incidences cumulatives des différents projets récents/prévus dans le quartier
- L'impact sur la mobilité dans le quartier
- Les choix architecturaux
- Absence d'une approche intégrée du développement urbanistique de l'ensemble du quartier
- Les mesures prises en matière d'hydrologie se bornent à une compensation qui ne sera pas à la hauteur de l'actuel rôle du site en la matière
- L'absence de l'affectation pour les charges d'urbanisme
- L'emplacement de ce projet sur la promenade verte
- L'implantation de la rampe d'accès au parking à proximité immédiate de la terrasse du restaurant « Au Grand Forestier »
- La langue du dossier, que le dossier n'est disponible qu'en français
- L'impact écologique du projet et du chantier
- Des problèmes de consultation du dossier sur Open Permits

Que ces réclamations ont été complétées en séance plus particulièrement sur :

- Terrain existant vierge de toute construction : demande de ne rien construire ;
- Nombre de logements à Bruxelles en suffisance (voir chiffres de l'évolution démographique à Bxl de perspective)
- l'impact du bruit et de la lumière sur les zones Natura 2000;
- Le terrain est-il inondable ?

Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande de permis :

Vu la réunion de projet du 13/11/2020 ayant relevé les problématiques suivantes : la rampe d'accès au parking peu qualitative, à l'air libre et créant des nuisances pour certains logements ; l'emprise de la maison mitoyenne et son manque de distance avec les 3 nouveaux immeubles, le surhaussement des immeubles par rapport au niveau de la rue ;

Vu l'avis de BMA du 19/04/2021 qui remarque que les aspects purement architecturaux du projet se font en tenant compte des spécificités du site, ce qui est apprécié ; Que le projet pourrait toutefois être amélioré sur certains points: la question de la rampe de parking évoquée lors des réunions de projet et l'aménagement de murs de soutènement dans le jardin est défavorable pour certains logements (principalement aux étages inférieurs du bloc B) qui ne disposent pas de vues qualitatives vers l'arrière du site ;

Vu l'avis de Bxl-Mobilité du 08/06/2021 qui remet un avis favorable aux conditions suivantes: examiner la possibilité d'aménager les locaux poussettes au rez-de-chaussée et prévoir la possibilité de recharge pour plusieurs vélos électriques dans chacun des 3 locaux vélos ;

Vu l'avis de Vivaqua de 28/06/2021 ;

Vu l'avis de Astrid de 6/07/2021 ;

Vu l'avis de Access&Go du 13/07/2021 qui considère que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU ; Que les sas d'ascenseur à côté des emplacements PMR doivent présenter une aire de rotation de 150 cm en dehors de la zone de stationnement pour garantir le fait que l'aire de rotation soit laissée libre en zone permanence ;

Vu l'avis du SIAMU du 22/07/2021;

Vu l'avis de BE du 23/11/2021 ;

Mise à disposition des documents lors de l'enquête publique

Considérant que l'ensemble des formalités requises par le COBAT ont été régulièrement accomplies ;

Considérant que les services d'urbanisme de Watermael-Boitsfort et d'Auderghem ont, aux guichets, mis à disposition du public l'entièreté des documents relatifs à la demande conformément aux dispositions en vigueur;

Description du site :

Considérant que le projet se situe dans la rue Tenreuken sur un terrain non bâti; Que le site comprend 3 parcelles cadastrées Section F, 2^{ème} division ; Que les 3 parcelles (8/07C, 8G3 et 8F3) ont une superficie total de 12.606m² ;

Considérant que le site se trouve à la limite entre 2 communes, Watermael-Boitsfort et Auderghem ; Que la limite Nord des 3 parcelles correspond à la frontière avec la commune d'Auderghem ; Que le site est situé entre le Parc Tenreuken et la Forêt de Soignes ;

Considérant que le site est délimité à gauche par des immeubles situés rue du Grand Forestier aux gabarits R+1+toiture, à droite par une parcelle occupée par une maison mitoyenne (R+1+toiture avec un sous-sol semi-enterré) qui présente côté site un mur pignon en attente, à l'arrière on trouve un vaste terrain non-bâti qui abritait anciennement plusieurs terrains de tennis et en face le site d'AXA, qui abritait anciennement le siège de la Royale belge avec à l'angle son étang ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate de 3 stations d'un site Natura 2000 (ZSC I « Forêt de Soignes et Vallée de la Woluwe ») :

- Station IA1 « Forêt de Soignes » ;
- Station IB 1 « Domaine Royale Belge » ;
- Station IB2 » Parc Tenreuken et Parc Seny » ;

Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences des plans et projets sur les sites Natura 2000, en application de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature et élaboré par le bureau d'études Ariès Consultants en mai 2021 ;

Considérant que le site se situe dans le réseau du maillage vert régional à proximité directe de la promenade verte qui relie notamment la forêt de Soignes au Parc Tenreuken ;

Considérant que la plupart des maisons présentent un gabarit R+1, soit 2 niveaux, à toiture à versants ou à la « Mansart », datent de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle et témoignent du patrimoine villageois d'antan ;

Considérant que le site est actuellement entièrement boisé et les relevés déjà réalisés en 2016 et actualisés en 2021 totalisent 466 arbres à hautes tiges,

Considérant que le site se situe en face de l'ancien siège de la Royale Belge, bâtiment iconique de haute valeur patrimoniale construit dans un environnement paysagé ;

Considérant que le site présente une forte pente de l'ordre de 12,5 mètres entre son point le plus haut et le trottoir ;

Historique

Considérant qu'en date du 25/03/2015, le demandeur a introduit une première demande de permis mixte (17/PFD/561137) pour construire un ensemble de 5 immeubles de logements 82 appartements, comportant 2 parkings de 63 et 53 emplacements et une maison unifamiliale comportant un garage avec un emplacement et abattre 301 arbres ;

Considérant que suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 03/02/2016, le demandeur a décidé de retirer sa demande en vue d'amender son projet;

Considérant qu'en date du 16/12/2016 le demandeur a introduit une nouvelle demande (17/PFD/605905) qui vise à construire un ensemble de 5 immeubles de logements avec 61 appartements, comportant 2 parkings de 43 et 43 emplacements et une maison unifamiliale comportant un garage avec un emplacement et abattre 301 arbres ; Que suite à l'art.191 du CoBAT du 22/05/2017 , le demandeur a introduit des plans modifiés le 07/06/2017 et complété le 22/06/2017 ; que la demande modifiée vise à construire un ensemble de 5 immeubles de logements avec 58 appartements, comportant 2 parkings de 39 et 43 emplacements et une maison unifamiliale comportant un garage avec un emplacement et abattre 305 arbres et replantation de 80 arbres ; que le P/S était de 0.72 et les gabarits des bâtiments varient de R+4 pour les immeubles A, C, D et E et R+5 pour l'immeuble B ;

Vu la délivrance de ce permis en date du 03/07/2017;

Considérant que la commune de Watermael-Boitsfort a introduit un recours au Gouvernement à l'encontre du permis d'urbanisme ; que ce permis a été refusé en date du 22/01/2018 ;

Vu le permis d'urbanisme (PU30098-16 ref rég : 17/XFD/606209) délivré le 23/08/2019 pour abattre 31 arbres ; Que ce permis d'urbanisme a été exécuté ;

Projet

Considérant que la demande actuelle porte sur :

- La construction de 3 immeubles de logement de gabarit R+2 ;
- La construction d'une maison unifamiliale R+1+ toiture à versant en mitoyenneté avec une maison existante localisée sur l'extrême droite du site et présentant un pignon aveugle depuis de nombreuses années ;
- L'abattage de 311 arbres à hautes tiges présents sur le site ;

Considérant que les 4 immeubles sont organisés comme suit :

- Le bâtiment A : un immeuble de 16 appartements (total de 37 chambres) à l'extrême gauche ;
- Le bâtiment B : un immeuble de 16 appartements (total de 37 chambres) à droite du bâtiment A ;
- Le bâtiment C : un immeuble de 18 appartements (total de 28 chambres) à droite du bâtiment B ;
- Le bâtiment D : une maison unifamiliale de 3 chambres à l'extrême droite ;

Considérant que le projet compte un total de 50 appartements (et de 112 chambres) et d'une maison unifamiliale ; Que les 3 immeubles de logement représente une surface totale brute hors sol de 6.552m² et une surface sous-sol commun de 3.181 m² ; Que la maison unifamiliale a une superficie de 313m² ;

Considérant que le projet soumis est conforme au PRAS en matière d'affectation et plus particulièrement à la prescription générale 0.2 en ce que le projet prévoit plus de 10% d'espaces verts et à la prescription particulière 1 relative aux zones d'habitation à prédominance résidentielle en ce que l'affectation projetée respecte l'affectation principale de la zone ;

Considérant que le site se situe également en zone d'espace vert suivant le PRAS et dans une propriété plantée de plus de 3.000 m² (12.606 m²) ; que suivant les prescriptions générale 0.3. et 0.5

du PRAS, la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que le projet a été étudié dans le plus grand respect de ces zones ;

Considérant que les interventions proposées visent à répondre aux dispositions de l'article 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre; que de plus les principaux bâtiments sont isolés et situés à front de rue;

Immeubles isolés A, B, C :

Considérant que les immeubles à appartements A, B et C dérogent au Titre I art. 8 §1 de RRU en ce que le hauteur des constructions projetées de 13m45 excèdent la moyenne des hauteurs des maisons entourant le projet ;

Considérant qu'il convient, selon la jurisprudence, de prendre également en considération comme référence la hauteur des immeubles qui sont situés sur tous les terrains qui entourent le terrain considéré, en ce compris donc celui qui est occupé par le bâtiment dit « Royale Belge » qui est en vis-à-vis du projet, de l'autre côté de Tenreuken, et qui constitue un point de repère indispensable dans l'appréciation de l'aménagement local ;

Considérant que cette hauteur n'est pas exagérée tenant compte qu'il s'agit de 3 immeubles isolés situés à +/- 25 m de la construction sis avenue du Grand Forestier et distancées entre eux de +/- 18 m, en retrait d'environ 3 m de la voirie, sur un terrain en forte pente dont le niveau arrière est plus élevé de 10m à 15m par rapport à la voirie ; que de plus la hauteur est due au fait que le projet prévoit une toiture inversée (en V) donnant une hauteur plus importante du deuxième étage et permettant ainsi une proportion équilibrée en façades et un apport de lumière confortable dans les logements supérieurs;

Considérant que le gabarit des constructions est appropriée à l'échelle du site ;

Considérant dès lors, au vu de ce qui précède, que la dérogation à la hauteur maximale des constructions telle que prévue par l'article 8§1 du titre Ier du RRU est acceptable et permet la création d'un ensemble urbain cohérent intégrant harmonieusement le site d'implantation du projet dans le tissu existant du quartier pris dans sa globalité en tenant compte des contraintes écologiques du terrain ;

Considérant que les 3 immeubles de logement disposent de 3 accès piétons à chaque immeuble qui se font de plain-pied, directement depuis le domaine public ;

Considérant le projet s'implante en partie basse du talus existant, le long de Tenreuken, avec une zone de recul plantée de 3 mètres par rapport à la promenade piétonne située bordure du domaine public ;

Considérant que les 3 immeubles A, B et C sont implantés avec une entre-distance de +/- 17m en suivant à la topographie du site et de la courbe de la rue ;

Considérant que les larges coulées vertes de +/- 18 m entre chaque immeuble créeront des liaisons visuelles et physiques entre les aménagements végétalisés et plantés tout le long du domaine public et le parc boisé situé à l'arrière du site ;

Que l'arrière boisé de la parcelle ne sera pas accessible au public ni aux habitants des immeubles ;

Considérant que la demande déroge au Titre I art. 12 de RRU ; Que l'accès au parking est prévu dans la zone de retrait latéral à l'extrême gauche du terrain ; Qu' il y a un seul point d'entrée et de sortie ce qui limite les perturbations sur la voirie existante, le trottoir et la piste cyclable ;Que toutefois la dérogation n'est pas accordée car la rampe d'accès au parking n'est pas intégrée au bâtiment, ce qui crée des nuisances pour le restaurant et les appartements situés à proximité ;

Considérant que chaque bâtiment de logements compte 3 halles d'entrée qui desservent 1 ou 2 appartements par niveau ; Que les appartements disposent d'une double orientation ou d'une triple orientation et disposent de larges terrasses ; Que les 50 appartements se répartissent en unités de 1 à 4 chambres : 7 appartements 1 chambre, 28 appartements 2 chambres, 11 appartements 3 chambres et 4 appartements 4 chambres ; que les logements sont conformes au Titre II du RRU ;

Considérant que les immeubles A,B et C ont des terrasses, tout le long de la façade avant avec un profondeur de plus de 2m70 ; Que tous les appartements ont aussi des petit balcons à la façade arrière ;

Considérant que les immeubles à appartements dérogent au Titre I art. 10 §1 de RRU ; Qu'au front des bâtisses, les éléments en saillies sur la façade ne peut pas excéder 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà ; que la dérogation est accordée parce que l'orientation de la façade avant est meilleure pour les terrasses que la façade arrière et les grandes terrasses offrent une qualité de vie et de confort aux logements ;

Considérant que les immeubles à appartements dérogent au Titre I art. 10 §2 de RRU en ce que le largeur totale des balcons et terrasses n'est pas inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade avant ; que la dérogation est acceptable parce que la terrasse en continu soulignent l'horizontalité et atténue la perception de hauteur du bâtiment ; que ces bâtiments s'harmonisent avec l'architecture de son environnement ;

Considérant que les façades sont composées de 6 matériaux différents : un béton architectonique de tonalité gris anthracite, un bardage en bois brûlé, du bois naturel, un vitrage clair triplement isolant, du métal laqué gris anthracite et une végétation luxuriante ; que ces matériaux sont pérennes et de qualité s'accordant à son contexte végétal ;

Considérant que les trois immeubles A, B et C sont presque identiques, Que les différents bâtiments forment un ensemble cohérent qui s'intègre dans son environnement ;

Considérant que les toitures des immeubles A, B et C sont recouvertes de toitures semi-intensives pour les zones non occupées par les cabanons techniques ;

Maison mitoyenne :

Considérant que la maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versant est en mitoyenneté avec une maison existante localisée sur l'extrême droite du site et présentant un pignon aveugle depuis de nombreuses années ;

Considérant que la maison se situe partiellement en zones de servitude au pourtour des bois et forêt du PRAS ; que la zone non aedificandi de 60 m peut être réduite à 30 m si le projet est en harmonie avec les caractéristiques urbaines ; que la maison unifamiliale s'accrole au mur mitoyen en attente et permet de masquer le pignon visible depuis l'espace public ; que la transition est harmonieuse entre le bois et forêt et le tissu urbain existant ;

Considérant que la maison mitoyenne est organisée sur 3 niveaux, le dernier étant les combles non aménagés ; qu'elle dispose de 3 chambres et 2 salles de bains et elle ne dispose pas de sous-sol ;

Considérant que la maison unifamiliale déroge au Titre I art. 3 de RRU (implantation de la construction en mitoyenneté) ; Qu'en effet , la maison se situe en retrait de l'alignement ; que toutefois elle s'aligne à la construction mitoyenne également en retrait ; que la dérogation est dès lors acceptable ; Que la maison unifamiliale respecte l'alignement de la façade de la maison mitoyenne à laquelle elle se raccroche ;

Considérant que la maison unifamiliale déroge au Titre I art. 4 et 6 de RRU (profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne) ; qu'en effet, l'annexe (partie avec toiture plate) dépasse en hauteur et profondeur au niveau de la mitoyenneté ; que les dérogations ne sont pas acceptables ; Que les dimensions de l'annexe sont disproportionnées puisque la superficie et la hauteur sont supérieures au reste de la maison ;

Considérant qu'actuellement il n'a pas un raccord harmonieux entre les constructions voisines ; Que cela peut être amélioré en prévoyant un toit en pente pour l'annexe ;

Considérant que la distance de la nouvelle maison avec les bâtiments isolés est de 10,50 m ; que cette distance est augmentée lorsque la superficie de l'annexe est réduite ; qu'il est approprié de verdir cet espace pour créer un extra couloir écologique ;

Considérant que la demande déroge au Titre I art. 12 de RRU ; Que l'accès au parking est prévu dans la zone de retrait latéral à gauche de la maison ; Que en général cette zones de retrait latéral est destinée au développement de flore ; Qu' en raison de l'emplacement spécifique de ce projet, il est approprié d'utiliser cet espace pour créer une connexion verte supplémentaire entre les aménagements végétalisés tout le long de du domaine public et le parc boisé ; Qu'il n'est donc pas possible d'accepter cette dérogation ;

Qu'en conséquence, il est nécessaire de déplacer l'accès au garage privatif et de modifier l'aménagement du rez-de-chaussée ;

Considérant que le rez-de-chaussée est fermé par rapport à la rue ; Que cela ne répond pas aux caractéristiques urbanistiques du quartier ; Que l'activation de la façade avant est essentielle pour créer une relation avec l'environnement et favoriser le contrôle social ;

Que la toiture de la maison unifamiliale est divisée en 2 zones : la toiture versant qui sera recouverte d'Eternit de ton foncé et la toiture plate située à l'arrière qui sera recouverte d'une toiture végétalisée extensive ;

Mobilité, parking et emplacements vélos:

Considérant que le seul accès au parking en sous-sol se localise à l'extrême gauche du site, en un seul point d'entrée et de sortie en afin de limiter les perturbations sur la voirie existante, le trottoir piéton et la piste cyclable ;

Considérant que les 3 immeubles de logement comprennent un niveau de sous-sol dans lequel on trouve :

- 50 caves
- 3 locaux pour vélos (1 par immeuble) qui comptent 42 emplacements pour vélos dont 4 pour des vélos cargo et 4 pour les visiteurs (un total de 126 emplacements pour 112 chambres) ;
- 3 locaux poussettes (1 par immeuble) ;
- 3 locaux ménages (1 par immeuble) ;
- Des locaux techniques
- 1 local pour la cabine électrique HT
- 3 locaux pour poubelles
- 54 emplacements de parcage, 18 emplacements par immeuble (dont 1 emplacement pour PMR et 2 box fermés de 1 emplacement)

Considérant que la maison unifamiliale (immeuble D) dispose d'un garage privatif au rez-de-chaussée ;

Vu la situation de la demande en zone de bonne d'accessibilité de type B au Titre 8 du RRU ;

Considérant que le site est bien desservi par les transports en commun ;

Vu la présence de 50 logements et de 54 emplacements de parking (ratio de 1,08) et que le rapport d'incidences indique « le nombre moyen de voiture par ménage pour le projet étudié sera au maximum de 0,9 à 1 voiture par ménage » ;

Gestion des eaux :

Vu que les rejets des eaux pluviales se feront dans une noue à front de voirie puis se redirigées vers les eaux de surfaces existantes à proximité ;

Vu la mise en place de citernes de réutilisation des eaux de pluie (40m³) ;

Considérant qu'il y a une autre citerne de 10.000l pour le bâtiment D (la maison unifamiliale) ;

Vu la mise en place de toitures vertes ;

Considérant la proximité des étangs Tenreuken et du cour d'eau Woluwe et que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique ;

Considérant que les immeubles à appartements A et C dérogent au Titre I art. 12 de RRU ; Que le demandeur sollicite cette dérogation car à la demande de la Sous-Division Eaux et du service Réseau Hydrographique de Bruxelles-Environnement et suite à une présentation au « Facilitateur eaux », le mode de gestion des eaux de ruissellement s'est écarté du principe habituel de récupération et d'infiltration maximale à la parcelle pour préférer une gestion duale :

1. L'infiltration des eaux de ruissellement du talus en partie haute du terrain qui présente un bon potentiel d'infiltration, renforcé par un remblai drainant au niveau des éléments de soutènement implantés en retrait de la façade arrière des bâtiments B et C ;

2. La collecte des eaux de ruissellement des eaux des toitures végétalisées et de la moitié inférieure du terrain (qui accuse un potentiel d'infiltration moins performant du fait de la présence d'une nappe phréatique à faible profondeur) dans un fossé le long de la parcelle et leur rejet dans le bassin hydrographique de la Woluwe via le fossé existant sur le terrain de S25 qui est un ancien bras de la Woluwe ;

Considérant que l'objectif du rejet partiel dans le bassin de la Woluwe est d'alimenter la cascabelle en rocaïlle située à l'extrémité Sud de l'Etang Tenreuken ; Que face à cet objectif d'alimentation de la cascabelle et par la même occasion l'étang Tenreuken, l'obligation de récupération de l'eau de pluie, notamment celle provenant des toitures des 3 immeubles A, B et C, imposée par le RRU, devenait caduque ; Que la demande prévoit un compromis qui permettrait à la fois la récupération partielle des eaux de pluie et l'alimentation du réseau de surface souhaité par Bruxelles Environnement (dans le cadre précis de ce projet). Qu'il y a une citerne de 30.000l entre bâtiment A et B (à proximité de bâtiment B) ; Que cette capacité permet de garantir une réserve pour l'arrosage partiel des jardins et des talus végétalisés ; qu'étant donné que la réflexion sur l'eau est plus progressiste que la réglementation en vigueur, la dérogation est acceptable ; Que cette dérogation est acceptable car c'est à la demande de la Sous-Division Eaux et du service Réseau Hydrographique de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que préalablement à tous travaux de rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines ;

Aménagement paysager des abords:

Vu le rapport d'incidences et l'évaluation appropriée des incidences sur l'environnement ;

Vu le plan de gestion des aménagements paysagers prévu ;

Considérant que L'EAI permet d'identifier les mesures d'atténuation nécessaires pour limiter les impacts négatif significatif et que ces mesures d'atténuation (page 161 à 173) devront faire parties des conditions du permis, comme le prévoit l'ordonnance nature ;

Considérant que les recommandations de l'EAI doivent également être transcrites dans les actes de bases de la future copropriété pour en assurer leurs applications ;

Considérant que l'objectif du demandeur est d'augmenter la biodiversité du couvert végétal lors des pratiques d'entretien durant les saisons afin d'améliorer le maillage écologique permettant plus de connectivités entre les zones Natura2000 adjacentes ainsi qu'avec la parcelle boisée voisine au nord ;

Considérant la construction des bâtiments et l'aménagement des abords nécessiteront l'abattage de 311 arbres sur la parcelle du projet et de 2 arbres d'alignement, en voirie, pour aménager l'accès au parking ; que la majorité des arbres abattus sont des érables ; Que le projet prévoit de planter 68 arbres ;

Considérant que le projet prévoit de maintenir une bande arborée dans son état naturel actuel à l'arrière des bâtiments sur une largeur variable d'environ 24 à 33 m. Que cette bande arborée fera l'objet d'une gestion spécifique afin de conserver son caractère forestier ; Qu'une frange de lisière est mise en place en limite de la zone boisée ; que de plus cette zone ne sera pas accessible au public ;

Que les appartements du rez-de-chaussée du bâtiment A ainsi que la maison unifamiliale disposeront de jardin privatifs séparés par des haies ;

Que des corridors végétalisés d'une largeur de 18 m seront mis en place entre les bâtiments ; Que ces corridors seront plantés d'arbres à haute tige ; Qu'ils ont également pour vocation de diriger les eaux de ruissèlement vers la noue ;

Considérant que le terrain est nivelé côté rue ; qu'à l'arrière du nivellement, des murs de soutènements et remblais drainant sont créés laissant la parcelle arrière naturelle et boisée ;

Considérant que une noue plantée est prévue à l'avant des bâtiments, le long de la voirie Tenreuken, permettant de diriger les eaux pluviales vers un puits à créer passant sous la voirie jusqu'au fossé situé sur le site Souverain 25 avant rejet dans la Woluwe ;

Considérant que cette noue sert également de crapauduc, permettant de canaliser les batraciens vers le fossé du Souverain 25 lors de leur migration entre la forêt et les étangs ;

Considérant que le bureau d'étude liste la mortalité directe de batraciens pendant le chantier comme un impact potentiel sans aménagement spécifique ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter l'étude et de fournir un plan de mitigation pour la phase chantier avec pose de barrières temporaires afin de permettre aux batraciens de quitter la zone de chantier tout en empêchant d'y revenir.

Considérant la difficulté de ce genre d'opération, il y a lieu de se faire accompagner par un écologue pendant le chantier ;

Considérant que le site est clôturé ; Qu'il y a une ouverture de 20 cm sous les clôtures, qui permet le passage de la faune ;

Considérant que des aménagements favorables à la présence de la faune locale dans les espaces verts seront prévus tels que nichoirs et gîtes pour oiseaux, chauve-souris et petites faune terrestre ;

Considérant que les toitures sont intensives (minimum 50 cm) et n'ont pas besoin d'entretien ;

Charges d'urbanisme:

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

Considérant que la superficie de plancher à prendre en compte pour calculer les charges d'urbanisme est de 6.865 m² pour les logements ;

De manière générale :

Considérant que le projet soumis est conforme au PRAS en matière d'affectation ; que le projet concerne donc une parcelle constructible et que la qualité écologique et écosystémique du site a été bien intégrée dans la conception architecturale et paysagère ;

Considérant que la densité du projet est raisonnable ; que le rapport P/S du projet est de 0,54 ce qui est dans la moyenne des parcelles environnantes qui se situent entre 0,5 et 0,6 ; que les logements sollicités répondent aux normes d'habitabilité fixées par le Titre II du RRU ;

Considérant que le projet est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement; qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis en œuvre et de l'architecture des constructions;

Que le projet concoure au respect des dispositions de cet article;

Considérant que la réalisation du chantier se ferait en une phase estimée à 22 mois ;

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

Avis favorable de DU- BE-DPC sous réserve de :

- Examiner la possibilité d'aménager les locaux poussettes au rez-de-chaussée et prévoir la possibilité de recharge pour plusieurs vélos électriques dans chacun des 3 locaux vélos ;
- Améliorer la rampe de parking : Intégrer la rampe dans le bâtiment autant que possible et explorer la possibilité de verdiriser la rampe ;

- Revoir l'aménagement de la maison mitoyenne :
 - Déplacer l'accès au garage, augmenter et végétaliser la zone latéral ;
 - Réduire la hauteur et la superficie de l'annexe arrière, prévoir une toiture en pente ;
 - Revoir l'aménagement du rez-de-chaussée ;
 - Ouvrir le rez-de-chaussée aveugle ;
- Respecter l'avis d'Astrid 6/07/2021 ;
- Respecter l'avis de Access&Go du 13/07/2021 et créer des sas d'ascenseur à côté des emplacements PMR;
- Respecter l'avis du SIAMU du 22/07/2021 ;
- De placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- Diminuer le rapport voitures/logements à maximum 1 en transformant les emplacements supplémentaires en local vélo pour les visiteurs (par exemple en prévoyant également des emplacements pour vélo cargo), en prévoyant la mise en place de véhicules partagés ou autre.
- Etablir un plan de gestion (reprenant les caractéristiques de la zone point de vue de la nature/biodiversité,... et les actions permettant de limiter l'impact du projet sur la zone au moment de sa mise en œuvre ainsi que le suivi des mesures de conservation nécessaires lors de l'exploitation) après délivrance du permis d'environnement ;
- Placement d'un dispositif ralentisseur en sortie de garage, juste avant la traversée de la Promenade Verte ;
- Mettre des matériaux perméables au niveau des entrées des immeubles ;