



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 17 octobre 2019

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	PU/30841-19	VSM S.P.R.L. Monsieur Frédéric NIELS	Avenue du Grand Forestier 3 mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale en commerce- traiteur et logement	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) 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) dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Vu l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature ;

Vu la situation de la demande à proximité immédiate des zones spéciales de conservation ZSC (stations IA14 « Etangs Domaine Jungers » et IB1 « Domaine Royale Belge » ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29570-14) délivré au demandeur en date du 29/07/2014 pour transformer un restaurant et aménager un appartement au deuxième étage ;

Vu le permis d'urbanisme (réf. PU/29832-15) délivré au demandeur en date du 15/11/2016 pour régulariser le placement d'un groupe de ventilation dans les combles et de gaines techniques en façade arrière et toiture ;

Considérant que la demande concerne une maison d'habitation unifamiliale de gabarit R+1+toit mansardé comportant à l'arrière une cour couverte sur toute la profondeur de la parcelle et une annexe wc sur deux niveaux à toiture plate ;

Considérant que les plans d'archives révèlent qu'en 1932, les immeubles sis au n°2 et 3 formaient un ensemble ensuite transformés en hôtel-restaurant dénommé « auberge Tenreuken »

Considérant que les plans d'archives nous révèlent également qu'en situation de droit, l'immeuble disposait d'une petite cour et d'une annexe « remise-wc » d'un niveau à toiture plate et ne comportait pas d'étage ;

Considérant que les photos aériennes sur Bruciel nous démontrent que cette situation de fait existe depuis au moins 1953 ;

Considérant que le demandeur est propriétaire du bien voisin sis au n° 2 et a signé le compromis de vente pour le bien concerné et a déclaré en séance avoir signé l'acte de propriété;

Considérant que la demande vise à mettre en conformité l'immeuble et transformer une maison unifamiliale en une activité de traiteur attentante au restaurant et logement sous combles;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la démolition de la couverture de la cour et de l'annexe sur deux niveaux ;
- la reconstruction d'une annexe couvrant l'entièreté de la parcelle et d'une annexe sur deux niveaux sur toute la largeur de la façade arrière à toiture plate ;
- la modification de l'aspect de la façade à rue ;
- la réorganisation des espaces du restaurant par l'aménagement d'une salle de banquet en lieu et place du bureau ;

Considérant que l'affectation projetée sera répartie comme suit :

- au rez-de-chaussée : activité de commerce-traiteur en lien avec le restaurant sis au n°2 de l'avenue;
- premier étage : locaux du personnel accessible par l'escalier principal de l'immeuble sis au n°2 ;
- second étage : un duplex une chambre accessible depuis l'escalier principal de l'immeuble sis au n° 2 et mitoyen à l'appartement existant à l'étage de cet immeuble

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente du 08/08/2019 ;

Considérant que la demande engendre une rehausse du mur mitoyen de 41 cm ; que cette rehausse n'est pas mentionnée sur les documents graphiques ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la couverture de la cour dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, en ce que l'annexe sur deux niveaux dépasse en profondeur le profil mitoyen de la construction de référence la plus profonde et en ce que la toiture de l'annexe dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et de l'annexe contiguë de la toiture de l'immeuble de référence sis au n°4 ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant qu'une lettre nous est parvenue dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/09/2019 au 30/09/2019 et visant principalement à accueillir favorablement l'idée d'un petit commerce traiteur horeca au rez-de-chaussée ;

Considérant que le PRAS autorise en zone d'habitation à prédominance résidentielle des activités productives dont la superficie plancher ne dépasse pas 250m² par immeuble et des commerces au rez-de-chaussée dont la superficie ne dépasse pas 150m²;

Considérant que l'activité de commerce -traiteur s'élève à 84,1 m² ;

Considérant que cette activité est liée et accessoire au commerce horeca existant sis au n°2 ;

Considérant que la prescription 0.12 du PRAS permet au rez-de-chaussée d'étendre un commerce ;

Considérant qu'à l'origine les immeubles sis au n°2 et 3 étaient conçus à cet effet en commerce ;

Considérant que le commerce-traiteur sera ouvert sur les mêmes horaires que le restaurant actuel et n'engendra dès lors, aucune nuisance supplémentaire ;

Considérant que la nature des activités projetées est compatible avec l'habitation et que la continuité du logement est assurée ;

Considérant que l'espace bureau et de l'économat situés au n°2 seront déplacés au n°3 afin d'aménager une salle de banquets de 38m²;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que l'affectation projetée est conforme à la zone du PRAS ;

Vu la configuration particulière de l'immeuble en ce que celui-ci est enclavé entre deux immeubles comportant des annexes profondes ;

Considérant que la couverture de la cour se justifie en vue de permettre la connexion avec le restaurant ;

Considérant que la toiture sera munie d'un lanterneau assurant un éclairage naturel de la zone de préparation et sera pourvue d'une toiture végétalisée extensive afin d'améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant, cependant que certains documents figurent une toiture pourvue de galets ; que l'architecte a déclaré en séance que c'est une erreur graphique ;

Considérant l'état de vétusté de l'immeuble ;

Considérant que les démolitions et reconstructions projetées sont nécessaires à la réorganisation des nouvelles fonctions et à l'aménagement d'un logement de qualité ;

Considérant que la superficie affectée au logement est similaire à la superficie existante ; soit 42 m²

Considérant que le logement projeté est conforme aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que la rehausse de toiture de l'annexe se justifie afin de répondre aux normes d'habitabilité en prévoyant une hauteur sous plafond de 2m50 et de permettre une bonne isolation du toit ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables,

Considérant que le dossier doit également être soumis à l'avis de la commission de concertation pour :

- actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que le demandeur prévoit de nettoyer les briques et le crépis en façade à rue ainsi que les tuiles en toiture ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries seront remplacées par des menuiseries en bois respectant les divisions d'origine et que la teinte similaire aux menuiseries de l'immeuble sis au n°2;

Considérant que ces interventions visent à valoriser le patrimoine bâti et à former un ensemble cohérent ;

Considérant que le matériau correspondant le mieux à la politique d'économie d'énergie et de développement durable est le bois issu d'une sylviculture respectant une gestion durable des forêts

Considérant que le projet soumis n'a pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 voisin et qu'en ce sens il ne requiert pas une évaluation appropriée des incidences ;

Considérant cependant, qu'il y a lieu de favoriser le maintien des habitats protégés en prévoyant notamment en façade des nichoirs pour hirondelle de fenêtre, d'éviter tout éclairage dirigé vers le haut en façade ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que le projet vise à redonner une cohérence globale à l'ensemble bâti formés par les immeubles sis aux n°2 et 3 , à valoriser le patrimoine historique ;

Considérant que le projet soumis respecte le bon aménagement des lieux ;

Attendu qu'en vertu de l'art. 192 du CoBAT, il peut être fixé un délai endéans lequel les conditions du permis doivent être réalisées ;

Avis favorable sous conditions à l'unanimité en présence du représentant de la direction de l'Urbanisme de :

- choisir de préférence pour les menuiseries un bois issu d'une sylviculture de gestion durable
- réaliser la toiture végétalisée au plus tard dans les 3 mois de la réalisation des travaux ;
- éviter tout éclairage dirigé vers le haut en façades
- favoriser le maintien des habitats protégés en prévoyant notamment en façade des nichoirs pour hirondelle de fenêtre (voir infos sur le site : <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/concevoir.html?IDC=10447>)
- respecter les remarques émises par le Service d'Aide Médicale Urgente dans son rapport du 08/08/19 ;

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

Les dérogations relatives aux prescriptions du RRU Titre I art. 4 et 6 en ce qui concerne la profondeur et la toiture sont accordées pour les motifs et conditions repris dans l'avis de la commission de concertation.



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 17 octobre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
2	09:30	PU/30824-19	Monsieur VAN DER ELST Cédric et Madame VAN DER KELEN Manuella	Avenue des Gerfauts 1 construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale	/	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))

Vu la situation de la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection d'un bien classé : ensemble de villas art-nouveau et leur jardin (avenue Gerfauts 9-13) (AGRBC du 23/11/2000) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2016) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale quatre façades située dans le fond de l'avenue des Gerfauts, construite en 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une extension à l'arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée du bien pour agrandir la cuisine,
- L'aménagement d'un coin à manger dans la nouvelle extension et la réorganisation de la cuisine agrandie ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble situé dans la zone de protection d'un bien classé, en application de l'article 237 du CoBAT ;

Considérant dès lors que le dossier était également soumis à l'avis consultatif de la CRMS ;

Vu que la CRMS a inscrit le dossier à sa séance du 21/08/2019, mais que cette instance n'a pas rendu d'avis au sujet de l'extension ;

Considérant que le bien dispose actuellement d'un appentis, à l'arrière du rez-de-chaussée, d'une saillie de 70 cm et abritant une partie de la cuisine ;

Considérant que le projet vise à étendre cet appentis existant en respectant son style architectural (petite toiture en tuiles de terre cuite, menuiseries en bois peintes en blanc) ;

Considérant que l'extension présente une saillie d'environ 2,30 m par rapport au plan de la façade arrière du rangement existant et maintenu ;

Considérant que la largeur de cette extension est d'environ 7,10 m ; que le nouveau volume dépasse la façade latérale de la cuisine existante de +/- 1,20 m ;

Considérant que cet agrandissement permet l'aménagement d'une table entourée de 8 chaises dans le coin à manger et de disposer des espaces de cuisine et de circulation adaptés à l'occupation de l'habitation ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que les aménagements intérieurs sont conformes aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (titre II) ;

Considérant que l'extension est prévue avec des matériaux de qualité et identiques à ceux déjà mis en œuvre lors de la construction du bien en 2001 ;

Considérant dès lors que l'agrandissement de la cuisine s'intègre harmonieusement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant que ces transformations ne modifient que peu les perspectives depuis et vers les biens classés (n° 9-13 de l'avenue des Gerfauts) ;

AVIS FAVORABLE.

Attendu qu'en vertu de l'article 126 § 6 du COBAT (modification du 26 juillet 2013 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2013), l'avis favorable unanime de la Commission de concertation rendu en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme tient lieu d'avis conforme ;

COMMUNE



Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT



Madame SELVAIS

BUP – Direction de l'Urbanisme



Madame COPPIETERS

BUP – Direction du Patrimoine Culturel



Madame MURET



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 17 octobre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
3	09:50	PU/30850-19	Monsieur Stéphane VERMEIRE	Chaussée de La Hulpe 213 construire une piscine	X	application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) – prescription 2.2.5

Vu la situation de la demande en zone d'habitation et d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 tel que modifié subséquemment ;

Vu que le bien se situe également en zone de parc du PPAS "ZONE 2 - SECTEUR ETANGS DE BOITSFORT" (A.R. du 21/02/1989) ;

Vu le règlement régional d'urbanisme (AGRBC du 21/11/2006) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale implantée sur la limite de propriété de droite et disposant d'un jardin spacieux ;

Considérant que la chaussée de la Hulpe est située en contrebas de la parcelle faisant l'objet de la demande ; qu'une partie du jardin situé entre la chaussée et la maison est constituée d'un talus planté clôturé par un mur en briques ;

Considérant qu'il s'agit de construire une piscine ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'un couloir de nage derrière la haie existante le long du talus bordant le chemin d'accès au bien,
- L'aménagement de zones plantées autour dudit couloir de nage,
- La réalisation d'un local technique de 4 m² à l'arrière de l'annexe existante à proximité de la parcelle voisine de gauche (n° 215) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) – prescription 2.2.5
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu l'absence de réactions introduites dans le cadre de l'enquête publique organisée du 16/09/2019 au 30/09/2019 ;

Considérant que la demande déroge à la prescription 2.2.5 du plan particulier d'affectation du sol Zone 2 – Secteur Étangs de Boitsfort en ce que l'emprise au sol de la piscine prévue en zone de cours et jardins dépasse 40 m² ;

Considérant par conséquent que le dossier a également été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'emprise totale du couloir de nage atteint un peu plus de 55 m² ;

Considérant néanmoins que la superficie totale de la parcelle est de 2230 m² ;

Considérant en outre que la piscine est implantée à des distances généreuses des limites de propriété (environ 16 m) afin d'éviter les troubles de voisinage pouvant être associés à une piscine ;

Considérant que le plan particulier d'affectation du sol prévoit explicitement la possibilité de réaliser des piscines dans les jardins ;

Considérant qu'il s'agit d'un équipement d'agrément adapté à la destination de la zone de cours et jardins ;

Considérant que le local technique projeté était initialement prévu à l'arrière de l'annexe existante dans le jardin du bien ;

Considérant que le demandeur a adapté sa demande, en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant que les techniques nécessaires au fonctionnement de la piscine sont déplacées dans le garage de l'habitation ;

Considérant que les plans annexés à la demande ont été adaptés en ce sens ;

Considérant dès lors qu'elles ne devraient pas générer de nuisances acoustiques pour le voisinage ;

Considérant également que la parcelle faisant l'objet de la demande est située à moins de 60 m d'une zone spéciale de conservation de la nature, dite « zone Natura 2000 », à savoir environ 45 m ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de respecter les réserves de Bruxelles Environnement sur l'installation projetée de la piscine et en particulier de prévoir un système de filtration non chloré pour celle-ci ;

Considérant que le demandeur a précisé que le système de filtration prévu pour la piscine est de types *électrolyse au sel* ; que les plans ont été adaptés en ce sens ;

Considérant également que plusieurs bacs de plantations aquatiques sont prévus dans le jardin ;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- respecter les conditions émises par Bruxelles-Environnement ;
- prévoir des espèces indigènes pour toutes les plantations liées au projet



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

jeudi 17 octobre 2019

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O.	Motifs Redenen
4	10:30	02/PFD/6137 11/	COFINIMMO S.A. Monsieur Domien SZEKER	Boulevard du Souverain 23 Démolir la partie hors sol d'un immeuble de bureaux et reconstruire 4 immeubles mixtes de 165 logements, 5 espaces pour profession libérale, 1 espace polyvalent et 237 emplacements de parking.	X	application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans) application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A) application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU) application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) application de l'art. 130 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence)

						<p>application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (toute modification ou extension des projets visés à la présente annexe qui répond en elle-même aux seuils éventuels qui y sont énoncés)</p> <p>application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)</p> <p>dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)</p> <p>application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)</p>
--	--	--	--	--	--	---

PLANOLOGIE

Vu le Plan Régional de Développement Durable du 12/07/18;

Vu la situation de la demande en partie en zone de parc (abords et plans d'eau) et en zones administrative, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (AG 03/05/2001) ;

Vu le Règlement Régional d'urbanisme (AG 21/11/2006) ;

Vu le Plan Communal de Développement (AG 25/01/2007) ;

Vu le Plan Communal de Mobilité de 2004 ;

Vu le Règlement Communal d'Urbanisme de 1902 ;

Vu la situation de la demande à l'Inventaire du patrimoine naturel, visant la découverte et la sauvegarde du patrimoine naturel bruxellois ;

Considérant que la parcelle est caractérisée par la présence de 2 ensembles bâtis sis aux n°23, dénommé « Saint Hubert » et 25 du boulevard du Souverain dénommé « Royale Belge » ;

Considérant que la parcelle a fait l'objet d'une division tendant à séparer le bâtiment « Royale Belge » du bâtiment « Saint-Hubert » ;

Considérant que la demande concerne le bâtiment de gabarit R+3+étage technique (hauteur de corniche (21,74m) situé en retrait, construit en 1985 par les architectes René Stapels et Pierre Dufau qui ont construit l'ancienne Royale Belge (AXA) entre 1965 et 1967 ; qu'à cette occasion, un étang a été aménagé à l'ouest afin de prolonger l'aménagement paysager vers le boulevard du Souverain ;

Considérant que la parcelle concernée se situe dans un îlot de 11 hectares inscrit à l'Inventaire des Sites en raison de sa qualité esthétique et paysagère ;

Vu l'arrêté du Gouvernement du 23/05/2017 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme monument la totalité de l'immeuble principal de l'ancien siège de la Royale Belge sis boulevard du Souverain n°25 et comme site une partie de son parc;

Considérant que le bâtiment dit « Saint-Hubert » constitue un second volume relié au bâtiment principal de l'immeuble sis au n°25 par une passerelle aérienne fermée et qu'en sous-sol quatre niveaux de parking sont desservis par une rampe d'accès ;

Considérant que le bâtiment existant se distingue par sa discrétion architecturale et paysagère voulue sciemment par les architectes afin de ne pas concurrencer le n°25 iconique ;

Considérant que le site est fortement végétalisé et que les constructions existantes s'implantent au sein d'un grand parc ; que la partie du site localisée entre l'étang et les bâtiments est accessible au public, tandis que le reste du parc est privé ;

Vu l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature, notamment son chapitre 5 et plus particulièrement son article 63 mentionnant la distance de 60 m autour de sites Natura 2000 définissant la zone à considérer pour l'élaboration d'une Evaluation Appropriée des Incidences ;

Considérant que la demande se situe à proximité immédiate des zones Natura 2000 (stations IA14 « Etangs Domaine Jungers », IB1 « Domaine Royale Belge » et IA6 « Domaine Château Charle Albert ») ;

Vu l'autorisation de réaliser des travaux sur l'étang de la Woluwe à l'Etang Saint-Hubert, délivrée par Bruxelles Environnement en date du 16/07/2018 ;

ETUDE D'INCIDENCES ET CAHIER DES CHARGES INITIAUX

Vu les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement classe 1A, initiales pour un projet mixte sis 23 boulevard du Souverain introduite par SZEKER Domien, COFINIMMO, pour :

- la démolition de la partie hors sol d'un immeuble de bureaux et la reconstruction de 4 immeubles de 217 appartements pouvant accueillir 470 habitants, sur le socle de sous-sol existant, présentant un programme mixte intégrant au rez-de-chaussée 5 espaces pour professions libérales d'une superficie totale de 571 m² à proximité de l'étang ;
- le maintien et la modification des niveaux de sous-sol principalement affectés aux caves et parkings ;
- le réaménagement de l'étang ;
- l'exploitation de 4 immeubles de logements comportant 306 parking-générateurs-ventilateurs ;

Considérant que dans ce cadre, une première enquête publique a été organisée du 22/05/2017 au 05/06/2017 portant sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences donnant lieu à 6 lettres de réclamation et/ou observation ;

Considérant qu'un avis favorable sous réserves a été rendu sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences par la commission de concertation en séance du 29/06/2017 ;

Vu les décisions prises par le Comité d'accompagnement en réunion du 30/06/2017 notifiées au demandeur établissant la version définitive du cahier des charges ; fixant un délai de 6 mois pour la réalisation de l'étude et approuvant le choix du bureau Aries Consultants comme chargé d'étude ;

Vu la déclaration de clôture de l'étude d'incidences prise par le comité d'accompagnement en date du 23/02/2018 ;

Vu la décision du demandeur d'introduire des amendements au projet notifiée en date du 01/03/2018 ;

DEMANDES DE PERMIS INITIALES

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

- Vu l'avis émis par Bruxelles-Environnement (département eau) en date du 16/07/2018 relatif à la réalisation des travaux sur l'étang dit « Etang Saint Hubert » ;
- Vu l'avis émis par Bruxelles-Environnement en date du 20/09/2018 ;
- Vu l'avis émis par la CRMS en séance du 12/09/2018 ; que cet avis est conforme pour la démolition de la passerelle qui relie le n°23 et n°25 et son interface avec le n°25 ainsi que pour les interventions projetées aux berges de l'étang, les modifications au cheminement et à la verdure ainsi que les nouveaux abords du côté nord vers le n°25 ;
- Vu l'avis émis par Vivaqua en date du 17/09/2018 ;
- Vu l'avis émis par l'ANLH en date du 28/09/2018 ;
- Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente émis en date du 16/08/2018;

Vu l'enquête publique organisée dans le cadre de la demande de permis mixte initiale ;

Considérant que la demande de permis mixte initiale concernant le projet tel qu'amendé par le Comité d'accompagnement a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27/08/2018 au 25/09/2018 pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) et dérogation au règlement communal d'urbanisme (matériaux des balcons) ;
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidences (toute modification ou extension des projets visés à la présente annexe qui répond en elle-même aux seuils éventuels qui y sont énoncés)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidences (projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- Art. 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : exploitation d'installations rubriques (55A, 153A, 153B et 224)

Considérant que le COBAT, en son article 141, prévoit des mesures particulières de publicité élargies aux communes concernées (Auderghem)

Considérant que l'enquête publique portant sur la demande de permis mixte initiale à Watermael-Boitsfort a donné lieu à 159 lettres d'observations et réclamations ; que celle organisée du 27/08/2018 au 25/09/2018 à Auderghem a donné lieu à 36 lettres d'observations et réclamations visant à s'opposer au projet déposé dans sa forme actuelle pour les motifs principaux repris ci-dessous ; qu'il en résulte les remarques et observations suivantes :

Généralités et affectation

- démolition inutile d'un immeuble récent, fonctionnel non vétuste et bien intégré dans l'environnement
- ne répond pas à la demande de logements unifamiliaux dans le quartier
- demande une approche globale tenant compte des projets alentours
- l'augmentation globale des logements dénature le quartier en créant des vases clos sans continuité avec les quartiers avoisinants

- création de commerces ou autres infrastructures (ex : structure d'accueil crèches, écoles) sera nécessaire pour répondre aux besoins de cette population supplémentaire aggravant notamment les problèmes de mobilité ;
- demande l'élaboration d'un PPAS ;
- projet porte atteinte à la qualité de vie des résidents du quartier
- équilibre rompu entre la population sortante des résidents et entrante des employés d'Axa et inversement, perte de quiétude les week-ends et jours fériés contrairement à une occupation en bureaux ;
- non-respect de la procédure d'information imposée par le nouveau CoBAT dans le cas de nouveaux lotissements qui affectent des droits acquis des riverains (information, demande d'accord et d'indemnisation)
- préconise au cas où des considérations environnementales ne l'écartent pas d'emblée, une réduction substantielle de l'ampleur du projet (gabarit, nombre d'immeubles et de logements)

Implantation et gabarit

- zone de parc n'autorise pas l'abattage au bénéfice d'une construction ;
- gabarit démesuré (dépasse la hauteur actuelle, la cime des plus grands arbres, hauteur amplifiée par le parti architectural du passage dans un ton de couleur claire pour les 2 étages en penthouse) ;
- emprise au sol élargie ;
- densité excessive ;
- non-respect des contraintes imposées lors de la cession en 1960 (dont celle visant la hauteur qui ne pouvait pas dépasser la cime des arbres)
- immeuble existant a été conçu en tenant compte du respect des prescriptions d'un avant-projet de PPAS limitant la hauteur à 20m
- dérogation importante au RRU en matière de hauteur

Paysage

- veiller à l'incidence sur le paysage, sa flore et sa faune ;
- bâtiments actuels discrets et peu visibles de l'espace public ; bâtiments projetés très visibles par le gabarit projeté et le parti architectural (contraste des couleurs, étages en penthouse largement vitrés) ;
- impact dans le paysage du fait de l'implantation et du gabarit de 4 immeubles d'angle ;
- pas de photos montage en hiver où les arbres sont dépourvus de feuilles ;
- les gabarits, la densité et le choix architectural ne correspondent en rien avec le cadre de lisières de forêt de Soignes
- imposer une emprise au sol, densité d'habitat, de larges zones de recul plantées ;

Esthétique

- esthétique sans harmonie avec les immeubles voisins notamment l'immeuble phare au n°25
- esthétique banale, bâtiments massifs, ternes et sans relief ;
- esthétique austère
- ressemble à des immeubles de HLM de banlieue
- projet qui défigurera le quartier, iconoclaste

Faune et flore

- incidences non négligeables sur la faune et flore en raison de son emprise au sol élargie, sa plus forte fréquentation humaine et de l'augmentation de la circulation automobile ;
- impact sur la faune : pollution sonore et lumineuse due à une occupation par des logements et des penthouses largement vitrés ;
- menace non négligeable pour les écosystèmes protégés de la forêt de Soignes ;
- zone de gagnage et de liaisons vers les zones de nourrissage des étangs pour la faune protégée, la lumière constitue une véritable barrière écologique pour les déplacements de certaines espèces ; les bureaux inoccupés la nuit permettaient à la faune nocturne de se déplacer ;

- les aménagements autour de l'étang perturberont fortement le déplacement et le nourrissage des chauves-souris ;
- risque de pollution de l'étang et de la Woluwe en raison de l'augmentation de la fréquentation humaine et des passages sur le site ;
- préserver l'ensemble de la zone humide de la présence humaine et de ses impacts et ne pas accepter les aménagements de cette zone ;
- nécessité de sauvegarder les lisières externes de la forêt ;
- zone de recul doit être élargie pour maintenir plus de végétation ;
- perte du caractère boisé et impact sur la qualité de l'air ;
- motivation légère quant à l'abattage de certains arbres (leur aspect est triste) au vu des multiples services que les arbres nous rendent (refuges, nidifications...) ;
- abattage de nombreux arbres non compensés par la replantation promise d'arbres sur une surface semi-imperméable (place centrale) ;
- l'étude d'incidences environnementale ne justifie pas quelles mesures ont été envisagées pour minimiser l'impact et l'abattage des arbres. L'auteur de projet n'évoque pas en quoi les abattages sont indispensables et se limite à aborder de manière rapide les mesures de compensation ;
- le projet engendrera une mortalité directe de la faune pendant les phases de travaux ;
- le site du projet se trouve en « Zones de développement du maillage écologique » au Plan Nature ;
- la replantation d'arbres dans une zone de développement du maillage écologique devrait concerner des espèces indigènes. Le plan paysager prévoit des espèces ornementales.

Mobilité

- l'étude d'incidences minimise les problèmes de mobilité qui résulteront du projet et des projets alentours ;
- aggravation des problèmes de mobilité ;
- aggravation de la congestion automobile dans les voiries aux alentours (voiries « inter-quartier ») entre Watermael-Boitsfort et Auderghem. Voiries qui n'ont pas été conçues et ne peuvent être aménagées pour y faire face (quartier Parc des Princes p.ex) ;
- éviter les problèmes de mobilité et de promiscuité, tenir compte des projets alentours et de l'augmentation de la circulation de tous les modes de transport constituant des dangers pour les usagers faibles des écoles situées à proximité ;
- la réalisation du projet entraînera une demande supplémentaire en places de parking par les visiteurs.

Vu l'avis favorable sous réserve non unanime émis par la Commission de concertation en présence du fonctionnaire délégué sur la demande de permis mixte initiale en sa séance du 18/10/2018 par BUP (Direction de l'Urbanisme et Direction des Monuments et Sites), Bruxelles Environnement et la Commune de Watermael-Boitsfort et l'avis minoritaire défavorable de la Commune d'Auderghem

Vu l'avis favorable sous réserve émis sur la demande de permis mixte initiale par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24/10/2018 de:

- réduire le gabarit des bâtiments suivants :
 - bâtiment A : suppression de 3 niveaux
 - bâtiment B : suppression de 3 niveaux
 - bâtiment C : suppression 2 niveaux
 - bâtiment D : suppression 1 niveau
- revoir la composition architecturale du dernier étage en retrait sur l'ensemble du pourtour, que ce dernier étage soit recouvert d'une toiture dont le bord extérieur s'aligne sur le plan des façades principales, que ce retrait soit significatif (+/-2m) et dont la superficie accessible soit limitée ;

- traiter le dernier niveau de chaque immeuble en retrait comme un couronnement permettant l'aménagement d'espaces de vie en y prévoyant notamment des duplex ;
- de revoir la palette chromatique et les matériaux dans une plus grande simplicité de teinte et de matériaux et de préciser les appareillages et le traitement des matériaux envisagés ;
- approfondir l'étude de la situation d'avant 1985 afin de garantir la restauration et la restitution à l'identique de la partie de la façade du n°25 concernée par le démantèlement et de la découpe des consoles de béton selon les règles de l'art et de soumettre un cahier des charges et des plans de détails pour approbation à la DMS
- fournir toutes les garanties de maintien des arbres mentionnés « à protéger » à proximité des bâtiments B et C ;
- dans la zone D de la palette végétale, respecter toutes les mesures de replantations et favoriser la biodiversité par la plantation d'arbres d'essence indigène en lieu et place de la replantation d'arbres ornementaux ;
- déplacer l'implantation du potager et du compost au sud du site à proximité du bâtiment C ;
- respecter toutes les mesures d'atténuations figurant dans l'évaluation appropriée des incidences (excepté l'aménagement de noues ou fossés) et formaliser celles-ci sur plans ou notes techniques ;
- prévenir Bruxelles-Environnement du planning de la phase d'aménagement de l'étang et de ses abords au moins 15 jours avant le démarrage des travaux et inviter Bruxelles-Environnement de chantier de cette phase d'aménagement ;
- fournir à Bruxelles -Environnement un plan as-built sous format dwg et pdf, reprenant tous les aménagements de surface de cette zone, mais également toutes les informations concernant les réseaux souterrains reprenant les eaux de surfaces imperméables connectées à l'étang ;
- respecter les prescriptions établies par VIVAQUA dans son avis du 17/09/2018 ;
- solliciter une autorisation pour le captage d'eau
- supprimer la plaine de jeux située à l'Est du site au bénéfice de la zone de parc ;
- supprimer toutes les haies devant les logements situés au rez-de-chaussée des immeubles, en zone de parc et d'envisager, si nécessaire, des écrans formés par des massifs végétaux, privilégiant un morcellement plus organique et naturel tout en améliorant l'intimité de ces logements ;
- replanter des arbres hautes tiges ayant une force 14-16 à la plantation afin de garantir un aspect paysager et une valeur écologique rapide
- mettre en œuvre des matériaux qualitatifs et durables pour les chemins et les escaliers projetés en béton
- maintenir le ratio 1.4 emplacement de parking par logement ;

Vu le permis d'environnement PLP/1A/2018/1697174 (prolongation de PE/1A/2016/614538) délivré par Bruxelles-Environnement en date du 13/12/2018 ayant pour objet 319 emplacements de parking couverts, générateurs (groupe de secours 1000kVA, ventilateurs (extraction CO parking : 2x 32,1000m³/h, groupe extraction désenfumage parking 240.000m³/h) ;

Vu les plans modificatifs introduits à la Région en date du 16/05/2019 par le demandeur en application de l'art. 177/1 du CoBAT;

Considérant que la présente demande de permis d'urbanisme a pour objet :

- la démolition de la partie hors sol d'un immeuble de bureaux et la reconstruction de 4 immeubles mixtes de 165 logements pouvant accueillir +/-344 habitants, sur le socle du sous-sol existant,

présentant un programme mixte intégrant au rez-de-chaussée 5 espaces pour profession libérale d'une superficie totale de 604m² situés au rez-de-chaussée du bâtiment A côté étang, 1 espace polyvalent de 210m² et 237 emplacements de parking ;

- le maintien et la modification des niveaux de sous-sols principalement affectés aux caves et parkings ;
- le réaménagement de l'étang
- la démolition de l'entièreté de la passerelle reliant aujourd'hui les bâtiments Souverain 25 et Souverain 23 et l'obstruction du tunnel technique reliant les bâtiments en sous-sol;

Vu les avis d'instances émis dans le cadre de la demande telle que modifiée :

- Vu l'avis émis par Bruxelles-Environnement en date du 05/08/2019 et du 20/09/2018;
- Vu l'avis émis par Bruxelles-Mobilité en date du 21/08/2019 ;
- Vu l'avis émis par la CRMS en séance du 09/09/2019 ; que cet avis est conforme pour la démolition de la passerelle qui relie le n°23 et n°25 et son interface avec le n°25 ainsi que pour les interventions projetées aux berges de l'étang, les modifications au cheminement et à la verdure ainsi que les nouveaux abords du côté nord vers le n°25

Vu l'enquête publique organisée du 26/08/2019 au 24/09/2019 dans le cadre de la demande de permis modifiée pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT : dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) et dérogation au règlement communal d'urbanisme (matériaux des balcons) ;
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (toute modification ou extension des projets visés à la présente annexe qui répond en elle-même aux seuils éventuels qui y sont énoncés)
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- Art. 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : exploitation d'installations rubriques (55A, 153A, 153B et 224)

Considérant que le COBAT, en son article 141, prévoit des mesures particulières de publicité élargies aux communes concernées (Auderghem) ;

Considérant que 99 courriers de réclamations et observations nous sont parvenus dans les délais requis ;

Vu le procès-verbal de fin d'enquête transmis par Auderghem faisant part des 91 courriers de réclamations et observations transmis dans le cadre de l'enquête publique et dans les délais requis ;

Vu la synthèse des remarques et observations reçues dans le cadre de l'enquête publique portant essentiellement sur :

Planologie et autre permis

Nouveau projet comporte les mêmes défauts en matière d'urbanisme et d'environnement que la demande initiale, le projet n'a pas assez évolué.

La demande ne tient pas compte de l'ensemble des remarques émises par la Commission de concertation en septembre 2018.

La demande modifiée ne tient pas suffisamment compte de l'impact sur la zone humide de l'Etang Saint-Hubert et de la Forêt de Soignes et à moins de 60m des trois Zones Natura 2000. Le projet est en lisière de Forêt de Soignes, la lisière étant la gardienne de la forêt et de sa biodiversité

L'immeuble Souverain 25 et son site sont en cours de classement et il est prématuré d'envisager de nouvelles constructions avant de connaître ce qu'il en adviendra.

Le site est en ZICHEE, les 2 bâtiments dans une zone de parc et le long d'un espace structurant au PRAS, présence de nombreux arbres remarquables ;

Au PRDD le projet se situe dans une zone de protection et de revalorisation des sites semi-naturels ;

Les projets en cours de développement ne devraient pas être autorisés sans qu'une approche globale de l'impact de ceux-ci ait été étudiée.

Réaffecter l'existant plutôt que de démolir et reconstruire 4 grands immeubles pour le programme demandé, d'autres alternatives auraient dû être proposées et étudiées afin de maintenir l'existant.

Le développement du réseau de la STIB permet d'envisager une nouvelle situation plus attrayante dans le cadre d'une réaffectation du Souverain 23.

La conception du bâtiment permet d'abriter d'autres activités culturelles ou de services, des centres de formation, des espaces de coworking, des antennes de centres universitaires.

L'immeuble n'est pas vétuste. Il faut éviter tout gaspillage de matériaux et d'énergie, il est aberrant de démolir un bâtiment de moins de 50 ans.

L'actualité de l'immeuble Souverain 25 et son avenir sont assez vagues mais ouvrent néanmoins la voie à une réaffectation pour le Souverain 23 qui pourrait être utilisé après rénovation comme une annexe du numéro 25.

Projet de standing implique que les promoteurs veulent rentabiliser en construisant plus de logements. Les studios et appartement 1 chambre ne permettent pas d'atteindre le standing souhaité. Pas de logements abordables afin de répondre aux besoins de la Région en matière de logement moyen.

Le gabarit de l'immeuble défigure l'avenue Charle Albert et le carrefour donnant accès aux quartiers résidentiels d'Auderghem et Boitsfort. Il dévalorise le Souverain 25, inscrit sur la liste de sauvegarde.

Les nouvelles constructions (blocs compacts et imposants) sont beaucoup plus visibles car le niveau des terres est remonté de 4m par rapport aux niveaux du bâtiment actuel et de l'étang.

Les bâtiments A et D comportent 1 étage de plus que ce qui a été demandé lors de la dernière Commission de concertation.

La hauteur des constructions du côté du boulevard s'élève à plus de 20m au-dessus du niveau de l'étang et masquent la perspective sur l'immeuble de la Royale belge.

La demande est toujours en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme et les dérogations ne sont pas motivées.

L'emprise au sol de 6.000 à 7.000m² est triplée : l'immeuble existant est implanté sur une dalle en béton (abritant les sous-sols et parkings) non visible et recouverte de végétation, ce socle dépasse de 20 à 30m l'immeuble existant du côté Nord-Est. La nouvelle implantation dépasse de 1m50 tout le pourtour du socle existant et une aile de l'immeuble D est située en dehors du socle.

Logement :

La densité de 60log/ha est nettement plus élevée que celle des parcelles situées de l'autre côté de l'avenue Charle Albert ou drève de la Louve et encore plus que sur Auderghem. La typologie des logements proposée ne concorde pas avec les besoins du quartier en logements unifamiliaux. Les charges d'urbanisme doivent être affectées à la création de logements moyens ou sociaux dans l'immeubles avec exonération des charges de copropriété.

L'esthétique de l'immeuble existant, couvert de vitrage bronze, est bien intégrée et peu visible dans le paysage formé par la végétation et la lisière de forêt et répond aux exigences impératives émises lors de sa construction en 1985.

Malgré les remarques émises lors de la Commission de concertation, les surfaces des façades restent réfléchissantes (même si aluminium anodisé est remplacé par aluminium ambré) et lumineuses ce qui impactera la faune. Il y a lieu de mettre en œuvre des pierres bleues sombres.

Nouvel immeuble terne, massif et ordinaire, sans relief malgré les modifications apportées, les matériaux sont d'une qualité douteuse, le béton vieillissant mal et l'escalier monumental sera glissant et dangereux.

Nouvel immeuble conçu avec matériaux lumineux et réfléchissants qui concurrencent le Souverain 25.

Le rapprochement voulu avec la forme en croix du bâtiment de la Royale belge est indécélable et le rapprochement esthétique voulu ne fonctionne pas, il n'y a pas d'harmonie.

Etude d'Incidences :

Impacts de l'aménagement d'un immeuble de logement sur la faune car l'occupation en soirée et la nuit implique la production de rayonnement lumineux qui impactent les couloirs « sombres » garantissant le déplacement des chauves-souris notamment entre les zones de nourrissage. L'éclairage crée une barrière entre la forêt et les étangs. Les poteaux d'éclairage le long des façades du côté de l'étang ont une hauteur de 4m qui impactera la faune. Il en est de même pour l'éclairage le long du pont surplombant la mare.

Modification des conditions d'éclairage artificiels la nuit impacte aussi le développement des arbres qui ne seront plus un refuge pour la faune dont les espèces d'oiseaux emblématique particulièrement sensibles à la lumière.

Les amphibiens seront également fortement touchés. Une partie sera condamnée lors des travaux et il faudra encore des années avant de retrouver un habitat équilibré. L'augmentation de la circulation aura également un impact sur ceux-ci au moment des migrations printanières. Le passage des piétons par la passerelle au-dessus de l'étang augmentera la présence humaine et le réaménagement des berges envisagé par le promoteur pourrait bien ne servir à rien.

Le bruit généré au centre du par du projet, la multiplication des surfaces vitrées, les effets de l'éclairage et des vents dans ces nouveaux corridors ont-ils été mesurés ?

Dans ce quartier, 7 nouveaux projets sont à l'étude ou en voie de réalisation proposant au moins 500 appartements et plus de 700 places de parking auxquels il faut ajouter un projet de bassin d'orage rue Tenreuken. Il y a lieu de tenir compte des incidences cumulatives, de ce projet et du projet déposé, sur la qualité de l'air et sur l'environnement des zones protégées Natura 2000 proches et moins proches et sur la lisière de la forêt de Soignes, ce qui nuira gravement à la qualité de la vie des habitants.

Le projet ne correspond pas au bon aménagement des lieux. Il faut protéger au mieux le patrimoine, le bien-être, l'espace vert, le maillage vert, afin de conserver tous les services écosystémiques, dont le poumon vert et la biodiversité, comme le souhaite d'ailleurs l'Europe en milieu urbain, et conserver de la sorte à Bruxelles, son âme et son charme, ce qui la rend attractive pour les habitants, les touristes et tous les usagers.

Incomplétude : Le dernier dossier mis à disposition du public, lors de l'enquête publique de 2019, par les services de la Région de Bruxelles-Capitale est incomplet. Il ne contient pas les documents importants disponibles pour les enquêtes précédentes en 2016 et 2018. La note explicative et la note d'incidences,

orientées et peu objectives, ne reflètent pas la situation proposée en 2018. L'absence d'un dossier complet prive le public d'un accès aux informations, lui permettant de se faire une opinion.

Projet constitue une menace pour la qualité biologique de la Forêt de Soignes à côté d'une Zone Natura 2000 alors qu'il faut sauvegarder les lisières externes de la forêt.

La localisation des bâtiments B et C en lisière des bois et arbres hautes tiges implique des nuisances sonores et olfactives pour la faune qui s'abrite dans ces arbres.

Nombreuses zones de pelouse classiques doivent être aménagées en zones de prairie à faucher annuellement avec une hauteur minimum de 10cm afin de prévenir l'assèchement de ces surfaces lors des périodes de fortes chaleur et de préserver les nombreuses espèces y habitant.

Les futures plantations devront être faites avec les espèces herbacées et arbustives indigènes afin d'offrir un gîte et un couvert à la faune. Il y a lieu de limiter la progression des plantes invasives.

Les aménagements prévus pour l'Étang Saint-Hubert perturberont le déplacement et lieu de nourrissage des chauves-souris.

Les affectations aux rez-de-chaussée des immeubles du côté de l'étang sont des occupations diurnes ce qui limite l'éclairage de nuit s'ils étaient occupés par des logements (positif). Cependant, le pourtour de l'étang et la passerelle le traversant, comportent des points d'éclairage qui forment des barrières pour la faune allant et venant entre le site et la forêt de Soignes. Les éclairages doivent être adaptés (vers le bas, le long des chemins, rayonnement rouge, détecteurs de mouvements).

Fréquentation humaine et motorisée provoqueront des nuisances et pollutions lumineuses et sonores.

Chantier : étudier incidence sur 1 à 2 km. La poussière des travaux perturbera les batraciens de l'étang du fait du ruissellement des eaux de pluie et débris de chantier vers cet étang. Il faudrait détourner les eaux de ruissellement pendant le chantier.

Eclairage du chantier devrait être limité au strict nécessaire et dirigé vers le site et non la zone verte.

Il y a lieu de poser des plaques de protection sur le sol afin d'éviter le tassement du sol par les engins de chantier.

Il y a lieu de protéger les arbres pendant toute la durée du chantier et les travaux d'excavation, ne pas abimer le réseau racinaire.

Eau : il faut calculer les bassins d'orages selon une norme tenant compte de l'inondation ou de la pluie centenaire et du changement climatique, c.-à-d. pluies d'orages de 100L/m²/h durant 1h et considérer les toitures vertes de moins de 80 cm d'épaisseur comme des surfaces imperméables comme les chemins et accès. Prévoir suffisamment d'avaloir de grandes capacités 200L/m²/h. En alternative il est souhaitable de proposer de s'inspirer des EGEB ou NRU (nouvelles rivières urbaines). Débuter le chantier par la réalisation des bassins d'orages afin d'éviter la surcharge des égouts et les risques de torrents et d'inondations lors des fortes pluies. Si le projet était accepté, le trop plein du bassin d'orage ne doit pas être déversé comme indiqué dans la demande, dans l'étang.

Est-il possible d'aménager les 2 niveaux de parking qui ne seront plus utilisés en bassin d'orage ?

Energie : il faut imposer au projet d'être un projet pilote en matière d'énergie (renouvelable, solaire, thermique et photovoltaïque) et en matière de récupération et traitement des déchets et des eaux usées.

Abattage de 36 arbres hautes tiges est regrettable vu leurs rôles multiples alors que la Région veut développer une ville verte. Ces arbres sont en résonance avec les arbres de la Forêt de Soignes

Il faut transplanter les arbres ou les remplacer ailleurs par des arbres de même ampleur (plan précis dessiné avec les riverains) selon des modalités assurant la bonne exécution des replantations.

Replantations entre autre sur la place centrale mais il faudra beaucoup de temps pour que la nature reprenne ses droits.

Le projet ne devra en aucun cas porter atteinte aux arbres du boulevard.

Mobilité :

Nombre emplacement exigé en RBC est de 1 par logement, vu le nombre élevé d'emplacements vélos et le soin apporté à l'aménagement des locaux vélos, le ratio de 2 emplacements de stationnement par logement poursuit et encourage l'utilisation des véhicules motorisés.

Faire étude de mobilité/stationnement dans un rayon de 1 à 3 km durant 4 jours ouvrables.

Engorgement du boulevard du Souverain d'autant que d'autres projets sont en cours de développement dans le quartier.

La réalisation du projet entrainera une demande supplémentaire de parking en voirie, pour les visiteurs non autorisés à se garer sur les parkings intérieurs, dont la superficie disponible sera fortement limitée.

La construction de logements entraine des entrées-sorties beaucoup plus fréquentes que celles d'un immeuble de bureaux.

Le Carrefour Charle Albert – Fauconnerie est l'un des rares points d'accès et de sortie des quartiers enclavés d'Auderghem et de Boitsfort, souvent encombré en raison des écoles et centres sportifs à proximité.

La rue Charle Albert est partiellement en sens unique et ne peut être élargie empêchant une amélioration des conditions de trafic dans le cadre du projet.

Augmentation de la circulation automobile due aux nouveaux logements sera très préjudiciable aux usagers les plus faibles (cyclistes et piétons), des écoles et du quartier ainsi qu'à la faune fréquentant les zones Natura 2000 au milieu desquels s'insèrent le projet.

Le projet ne propose pas d'infrastructures pour répondre aux besoins de services (crèche, école, commerce de proximité...) si ce n'est un espace commun pour réunions et une plaine de jeux qui gênera les occupants souhaitant du calme.

Imposer étude de faisabilité économique portant sur les aspects investissement/fonctionnement/entretien et coût des impacts sociaux/sociétaux/environnementaux sur 1 à 2 km.

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de concertation en vertu de :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2 ans)

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 initiale et modifiée conformément aux dispositions en vigueur;

Considérant que les documents introduits en application de l'art 177/1 du CoBAT adaptent, complètent et précisent les modifications apportées au projet initial et à l'étude d'incidences afin de répondre aux conditions émises par la Commission de concertation (reprises en italique ci-dessous) en date du 18/10/2018 en ce que :

En matière de GABARITS

- « réduire le gabarit des bâtiments suivants :
bâtiment A : suppression de 3 niveaux

bâtiment B : suppression de 3 niveaux

bâtiment C : suppression 2 niveaux

bâtiment D : suppression 1 niveau »

Considérant que le gabarit projeté des immeubles B et C a été réduit respectivement de 3 et 2 niveaux ;

Considérant que le gabarit des bâtiments A et D ne répond pas aux conditions émises en ce qu'ils comportent 1 niveau de plus que demandé ;

Considérant cependant, que le niveau de la place centrale sera abaissé entre 63 et 90 cm et que la hauteur projetée des bâtiments sera inférieure au niveau actuel du bâtiment (hors étage technique) ;

Considérant par ailleurs, que le gabarit formé par les 4 immeubles permet de présenter une hauteur de toiture uniforme s'inspirant de la volumétrie de l'immeuble existant, cette homogénéité de hauteur contribuant à créer une image d'ensemble au sein du projet, les 4 constructions étant perçues comme partie d'un tout ;

Considérant également que les constructions ne dépasseront pas la canopée des arbres sur et autour du site, assurant dès lors une intégration optimisée des immeubles dans l'écrin de verdure existant ;

Considérant que les constructions se situent en fond de plan par rapport à l'écran sur le boulevard formé par les arbres aux abords de l'étang ;

Considérant que le bâtiment du Souverain 25 conserve le « rôle principal » au sein de l'îlot étant donné que la différence de hauteur entre le Souverain 25 et 23 est accentuée par rapport au projet initial ;

Considérant que les figures 10 à 14 p.13 et 14 de la note sur les incidences jointe au dossier ainsi que les 2 panneaux présentés par le demandeur en séance permettent de visualiser la diminution de l'impact de la hauteur des constructions :

- la diminution de gabarit permet de diminuer l'impact visuel depuis l'esplanade du Souverain 25, cet impact étant moins important qu'en situation existante ;
- les figures p. 13 et 14 montrent que l'impact visuel en hauteur depuis le 9^{ème} étage du Souverain 25 est similaire à la situation existante ;

Considérant que le gabarit projeté s'aligne sur le gabarit de l'immeuble à appartements sis au n°2 du boulevard du Souverain ;

Considérant que le projet modifié s'intègre mieux aux immeubles de bureaux présents sur le boulevard du Souverain, les gabarits étant d'ordre similaire ;

Considérant que les derniers étages initialement proposés en enduit de teinte claire, dont l'esthétique tranchait par rapport à leur traitement des étages inférieurs, ont été supprimés ce qui contribue à renforcer l'intégration des immeubles;

Considérant que la diminution de gabarit se traduit par une diminution de la surface plancher du projet de 5.554m² soit un projet de 17.286m² et par une diminution du nombre de logements (suppression de 52 logements) ;

Considérant que la réduction des gabarits entraîne une réduction de la densité de logements (nette) et du P/S de 0,89 à 0,63;

Considérant que la densité en habitants par hectare du projet dépasse les valeurs moyennes du quartier et de la commune ; qu'il y a lieu cependant de tenir compte du fait que ces valeurs sont fortement influencées par la présence de la forêt de Soignes qui réduit la densité moyenne du quartier et de la commune ;

- « revoir la composition architecturale du dernier étage en retrait sur l'ensemble du pourtour, que ce dernier étage soit recouvert d'une toiture dont le bord extérieur s'aligne sur le plan des façades principales, que ce retrait soit significatif (+/-2m) et dont la superficie accessible soit limitée » ;
- « traiter le dernier niveau de chaque immeuble en retrait comme un couronnement permettant l'aménagement d'espaces de vie en y prévoyant notamment des duplex » ;
- de revoir la palette chromatique et les matériaux dans une plus grande simplicité de teinte et de matériaux et de préciser les appareillages et le traitement des matériaux envisagés ;

Considérant que le projet initial prévoyait 4 types de façades différentes ;

Considérant que le projet modifié présente un traitement plus sobre et identique pour l'ensemble des façades des immeubles avec toutefois une certaine variation dans le traitement du dernier étage occupé par les penthouses ;

Considérant que ce traitement homogénéisé facilite la lisibilité de l'ensemble et la perception des 4 immeubles comme partie d'un tout ;

Considérant que les nombreux matériaux mis en œuvre dans le cadre de la demande initiale ont été réduits à des maçonneries de pierre naturelle texturée de type pierre bleue claire non polie et d'aluminium anodisé de teinte bronze s'inspirant du vitrage du Souverain 25 pour tous les éléments métalliques (menuiseries, panneaux pleins, garde-corps, auvents des penthouses) ;

Considérant que cette simplification de matériaux et de tonalités respecte la valeur patrimoniale du bâtiment sis au n°25 et permet dès lors de ne pas créer de concurrence entre les nouveaux immeubles et le Souverain 25 dont les teintes rougeâtres sont dominantes ;

Considérant que la simplification des matériaux mis en œuvre pour les 4 immeubles ne signifient pas un appauvrissement de la conception esthétique du projet en ce que les matériaux choisis présentent des jeux de reflets en fonction de l'ensoleillement et de l'angle de vue ;

Considérant que les matériaux choisis améliorent l'intégration des constructions dans le contexte urbain, d'une part, en ce que la végétation entourant le site filtre la lumière et favorise le jeu de reflets, d'autre part, en ce que les reflets sont également une caractéristique des matériaux utilisés pour le Souverain 25 ;

Considérant que les façades présentent des bandeaux en relief soulignant les différents étages du bâtiment et accentuant la composition horizontale participant à la perception des immeubles en tant qu'entité ;

Considérant que les derniers niveaux de chaque immeuble sont traités en étage en recul sur l'ensemble du pourtour de ceux-ci et que la toiture s'aligne globalement sur le plan des bandeaux des façades principales ;

Considérant que le retrait des penthouses est de 2m minimum afin de permettre l'aménagement de terrasses ;

Considérant que l'accessibilité aux terrasses a été réduite ;

Considérant en effet, que le retrait de 2m en pourtour des immeubles n'est pas entièrement aménagé en espaces accessibles, le retrait étant tantôt matérialisé par une terrasse tantôt par une surface non accessible en sedum végétal ;

Considérant que le parement métallique proposé pour le dernier niveau en penthouse s'intègre dans le site ; que ce matériau, en opposition aux parements en pierre des étages inférieurs, contribue à alléger visuellement les bâtiments ;

- *approfondir l'étude de la situation d'avant 1985 afin de garantir la restauration et la restitution à l'identique de la partie de la façade du n°25 concernée par le démantèlement et la découpe des consoles de béton selon les règles de l'art et de soumettre un cahier des charges et des plans de détails pour approbation à la DMS*

Vu l'étude patrimoniale jointe à la demande de permis modifié afin d'assurer la reconstitution à l'identique de la façade du Souverain 25 concernée par la démolition de la passerelle existant entre les immeubles 23 et 25 ;

Considérant que cette étude comporte des détails techniques (plan « démantèlement de la passerelle Royale Belge – situation existante, intermédiaire, projetée – 10/05/2019) permettant d'évaluer que la proposition de reconstitution permet de reconstituer une façade dont les éléments architecturaux sont identiques au reste de la façade ;

Considérant que du point de vue patrimonial, la démolition de la passerelle datant de 1985 valorise davantage le bâtiment de l'ancienne Royale Belge, car il permet de retrouver le bâtiment dans son état d'origine, plus dégagé ;

Considérant que le cahier des charges relatif à ces interventions de restauration est incomplet en ce qui concerne les principes de restauration de la façade sud de l'ancienne Royale Belge et de la façade Ouest du bloc technique et des douves de l'étang dans leur pristin état ;

Considérant dès lors, qu'il y aura lieu, afin de garantir une restitution fidèle et dans les règles de l'art, de compléter le cahier des charges relatif à ces interventions et de soumettre celui-ci à l'approbation de la Direction Patrimoine Culturel avant adjudication ;

Considérant que le démantèlement de la passerelle créera une nouvelle spatialité paysagère entre les deux bâtiments mais également entre l'entrée côté boulevard du Souverain et de l'avenue Charle-Albert ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement paysagé à cet endroit afin de garantir une lecture paysagère préservant les valeurs de diversité, de gabarit et de densité végétale tel que souhaité par la CRMS;

- *« déplacer l'implantation du potager et du compost au Sud du site à proximité du bâtiment C ;*

Considérant que l'orientation nord des potagers, à l'ombre du bâtiment A, n'est pas propice à la bonne exploitation des potagers ;

Considérant que les potagers et la zone de compostage ont été déplacés côté sud devant le bâtiment C bénéficiant d'une meilleure orientation ;

- *supprimer la plaine de jeux située à l'Est du site au bénéfice de la zone de parc ;*

Considérant que la plaine de jeux derrière le bâtiment B en partie Est du site a été supprimée au bénéfice de la zone de parc ;

Considérant que l'aire de jeux pour enfants, à destination des résidents aménagée au centre de l'espace formé par l'implantation des 4 immeubles renforce la convivialité et la rencontre ;

- *supprimer toutes les haies devant les logements situés au rez-de-chaussée des immeubles, en zone de parc et d'envisager, si nécessaires, des écrans formés par des massifs végétaux, privilégiant un morcellement plus organique et naturel tout en améliorant l'intimité de ces logements ;*

Considérant que les haies prévues en zone de parc dans le projet initial ont été remplacées par des massifs végétaux permettant une transition plus harmonieuse entre le cadre naturel des abords du site et le projet ;

Considérant que la demande de permis ne prévoit la pose d'aucune clôture pour délimiter les parties accessibles au public ; que ceci permet de conserver au parc son aspect paysager de site remarquable ;

- « fournir toutes les garanties de maintien des arbres mentionnés « à protéger » à proximité des bâtiments B et C » ;
- « dans la zone D de la palette végétale, respecter toutes les mesures de replantations et favoriser la biodiversité par la plantation d'arbres d'essence indigène en lieu et place de la replantation d'arbres ornementaux ;»
- replanter des arbres hautes tiges ayant une force 14-16 à la plantation afin de garantir un aspect paysager et une valeur écologique rapide

Vu le « plan de gestion du patrimoine arboré » figurant dans le tableau de synthèse des réponses aux recommandations de l'étude d'incidence ainsi que les annexes 15.10 et 15.11 portant sur les aménagements détaillés prévus pour la plantation des arbres et la protection des arbres maintenus, indiquant :

- Les 36 arbres abattus ;
- Les 81 arbres à protéger pendant les travaux : mise en place de clôtures (cage métallique de 2m de hauteur) temporaires fermées autour de « zones » comprenant au moins la projection de la couronne au sol ; protection des « tiges » par des paillassons en roseau de 2cm d'épaisseur enroulés 4 fois et renforcé par la pose de planches en bois sur toute la hauteur de la tige jusqu'à la couronne ; protection au soleil par toile de jute des troncs dégagés par l'abattage des arbres voisins ; installations de tube de sondage afin de mesurer la hauteur de la nappe phréatique par rapport au réseau racinaire ;
- Les 88 arbres à élaguer ;
- Les 54 arbres replantés : arbres hautes tiges 14/16 de circonférence du tronc à hauteur de 100cm hors sol et cépées 150/300 au moment de la replantation ;

Considérant que les dimensions proposées garantissent une croissance fiable et optimale qui assurent le maintien de la richesse écosystémique à long terme du site ;

APPROCHE GLOBALE et PPAS

Considérant que les dispositions réglementaires existantes permettent d'apprécier la demande dans ses multiples aspects, que dès lors l'examen de la demande ne requiert pas l'élaboration d'autres outils planologiques ;

Considérant que l'étude d'incidences environnementales tient compte des effets cumulatifs du projet avec plusieurs autres projets de construction de logements qui ont fait l'objet de permis d'urbanisme dans cette zone de connexion écologique entre la forêt de Soignes et la vallée de la Woluwe ;

Considérant que les recommandations formulées par le Comité d'accompagnement (constitué de représentants de Bruxelles-environnement, Bruxelles Urbanisme et Patrimoine, les Communes....) suite à l'étude d'incidences environnementales ont très largement été suivies par le demandeur dans son projet amendé ;

DEMOLITION

Considérant que l'alternative du maintien du bâti a été étudiée dans l'étude d'incidence ;

Considérant que le bâtiment existant ne présente pas d'intérêt patrimonial ; qu'il doit être désamianté ; que des travaux structurels importants devraient être entrepris pour permettre le maintien d'une affectation de bureaux ou autres affectations ;

Considérant que la reconversion de l'immeuble existant en logement n'est pas envisageable en ce que celle-ci est techniquement difficile au vu de la compacité du bâti existant et des profondeurs importantes ;

Cdt que la démolition se justifie

AFFECTATIONS

Considérant que le projet soumis s'inscrit dans le cadre des objectifs du PRAS et du PRDD en ce qu'il répond au défi de l'essor démographique auquel la Région doit faire face et qui induit une demande croissante de logements et plus particulièrement en matière de petits logements (1 chambre et studio);

Considérant que cet ensemble de logements s'implante à proximité de nombreux services et équipements (centre administratif communal, noyau commercial local, centre commercial, écoles) directement accessibles par des modes doux et par les transports en communs (L8 de la STIB ; station Villo ! station Cambio)

Considérant que l'immeuble de bureaux est vide et que l'affectation de logement à cet endroit est conforme en vertu de l'art 7.1 des dispositions particulières du PRAS relatives aux zones administratives ;

Considérant que sur les 2 « rez-de-chaussée bas, côté étang », seul le bâtiment A présente des surfaces destinées à assurer une mixité de fonction en proposant des locaux pour professions libérales ;

Considérant que l'implantation de ces locaux, derrière l'étang, à distance de la voirie et peu visibles, est peu propice à l'installation des fonctions commerçantes (mauvaise visibilité et difficile d'accès) ;

Considérant que cette affectation au rez-de-chaussée du bâtiment A permet de limiter la pollution ayant un impact sur la faune et la flore de l'étang ;

Considérant que cette proposition est compatible avec la fonction principale de logement développée sur la parcelle ;

Considérant que ces zones peuvent évoluer vers d'autres utilisations, telles que des équipements d'intérêts collectifs ou de services publics ;

Considérant que ces surfaces pour professions libérales disposent de locaux d'archives et de stockage au sous-sol ce qui facilite les possibilités de reconversions en fonction des activités qui y seront développées ;

Considérant que la demande répond aux objectifs du PCD dans la mesure où des bureaux existants sont supprimés le long du boulevard du Souverain en faveur de la création de logements ;

Considérant que la volonté du PCD est de préserver l'espace de transition forêt-ville, que l'on retrouve sur le boulevard du Souverain ;

IMPLANTATION

Considérant que l'implantation des bâtiments se situe dans le périmètre de la zone administrative du PRAS et ne déborde pas dans la zone de parc ;

Considérant que la demande comprend un ensemble de quatre bâtiments en ordre ouvert disposés autour d'une place centrale ;

Considérant que les bâtiments A et D sont établis parallèlement au boulevard du Souverain, les immeubles B et C étant implantés en second plan ;

Considérant que les bâtiments B et C sont implantés 30 mètres plus loin vers le sud-est, sans toutefois dépasser l'emprise de la dalle existante ; que la distance séparant les immeubles A et D et B et C permet de dégager un espace à l'échelle des gabarits des immeubles construits sous forme d'une place conviviale, parc privatif, accessible aux résidents et à leurs visiteurs ;

Considérant que cette implantation favorise les perspectives et connexions visuelles depuis et vers l'étang et l'immeuble phare au n°25 ;

Considérant que ces quatre volumes sont structurés en fonction de deux axes à l'image du bâti existant et de l'immeuble sis au n°25 : un axe parallèle au boulevard du Souverain et un axe perpendiculaire au boulevard du Souverain ;

Considérant que la topographie du terrain remontant vers la forêt explique la création de 2 niveaux de rez-de-chaussée « bas et haut », le niveau bas correspondant au niveau de l'étang ;

Considérant que pour relier ces deux étages, un escalier monumental est prévu entre les bâtiments A et D ;

Considérant que l'escalier monumental entre les bâtiments A et D, connectant l'axe perpendiculaire au boulevard avec la zone plus proche de l'étang, a été modifié et occupe toute la largeur libre entre les 2 immeubles ce qui apporte plus de grandeur d'un point de vue paysager à cet élément d'une part et évite de créer des espaces en recul sans fonction définie d'autre part ;

Considérant que ceci a également pour effet de prolonger la place centrale plus loin entre les immeubles A et D vers l'étang, de réduire les prospects (entraînant une promiscuité portant atteinte aux qualités résidentielles des logements : vues plongeantes, perte d'intimité, ...) entre bâtiments A et D, d'utiliser de façon optimale le parc-jardin intérieur du site et d'améliorer l'esthétique de cette partie du projet ;

Considérant que le niveau rez étang fait partie du socle commun aux 4 immeubles ; que ce niveau est semi-enterré et intègre 5 logements, 5 espaces dédiés aux professions libérales (côté étang) ainsi que les caves des logements ; que deux locaux vélos comprenant au total 280 emplacements sécurisés vélos y sont installés complétés par 29 places visiteurs ;

Considérant que la dalle de fondation de l'immeuble existant sous laquelle sont aménagés les 3 niveaux de parking recouvre une surface de 9.045m² ; que cette dalle est conservée ;

Considérant que la dalle de fondation accueille les 4 immeubles de logements et qu'aucun ne dépasse de la dalle n'accentuant pas l'imperméabilisation de la parcelle ;

Considérant que le bâtiment D dépasse de la zone d'implantation hors sol existante mais pas de la dalle ;

Considérant que pour des raisons de stabilité cette dalle doit être entièrement conservée ;

Considérant que la dalle entièrement recouverte d'une épaisse couche de terre favorise la réalisation d'un projet paysager de réaménagement des abords et de jardin permettant entre autre la plantation d'arbres à hautes tiges du fait de l'épaisseur de la couche de terre ;

Considérant que la définition de pleine-terre au RRU ne peut être appliquée à la zone centrale remblayée et aménagée en parc dès lors qu'il subsiste une dalle imperméable ;

Considérant cependant, que la hauteur de la couche de terre arable permet la plantation d'arbres de hautes et moyennes tiges ainsi que des massifs et parterres permettant de créer une zone de parc aménagé permettant de développer et renforcer le caractère végétalisé du site ;

Considérant que le maintien de la dalle permet également de maintenir des surfaces de stationnement répondant aux besoins des nouveaux habitants ;

Considérant que l'emprise au sol des bâtiments a été réduite de 4.195m² à 3.808m² ;

Considérant que l'emprise au sol et la superficie de plancher des constructions du projet sont plus réduites que celles du bâtiment existant ;

Considérant en effet, que la superficie de plancher de tous les niveaux hors sol projetés s'élève à 17.286 m² et est inférieure à l'existante de 7275m² ;

Considérant également que le taux d'emprise projeté de 0,14 des constructions est inférieur au taux d'emprise existant de 0,15 ; que le taux d'imperméabilisation projetée est inférieur au taux d'imperméabilisation existant passant de 0,41 à 0,40 ;

Considérant que l'implantation projetée des bâtiments se justifie afin de répondre au programme de logements et d'offrir à ceux-ci des espaces disposant d'un éclairage naturel conforme aux normes d'habitabilité ;

GABARITS - Modification caractéristiques urbanistiques

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu des dispositions de l'art 7.4 du PRAS relatives aux modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions qui doivent s'accorder avec le cadre urbain environnant ;

Considérant que le cadre urbain dont question concerne tant le bâti que la végétation autour du site mais aussi, du site élargit au domaine de la forêt de Soignes ;

Considérant que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité au vu de la dérogation à l'art.8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) en ce que la hauteur des constructions dépasse la moyenne des hauteurs des immeubles alentour ;

Considérant qu'au vu du contexte bâti, les gabarits des maisons mitoyennes du côté ouest du boulevard du Souverain et des villas au sud de l'avenue Charle Albert se situent entre R+1+T et R+2+T et les gabarits des bâtiments de bureaux et logements longeant le côté ouest du boulevard se situent entre R+4 et R+5 ;

Considérant que le terrain présente une déclivité importante, de l'ordre de 8 m, entre le niveau du boulevard et le niveau du site côté Charle Albert qui est plus haut, cette déclivité devant être prise en considération en ce que l'impact du nombre de niveaux des nouveaux immeubles s'en trouve diminué ;

Vu la difficulté d'établir une hauteur moyenne des immeubles situés autour du site en ce que la typologie de ces immeubles est très différente : villas R+1 ou 2 +T, Château Charle Albert R+3+T, Souverain 25 R +11, R+4 à +5 de l'autre côté du boulevard du Souverain ;

Considérant que la suppression de 7 niveaux répartis sur les 4 immeubles passant de R+4 (bâtiment A et D) à R+5 (bâtiment C et B) tend à répondre aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme Titre I en matière de hauteur en inscrivant le projet dans la hauteur moyenne des constructions précitées ;

Considérant que le gabarit projeté a été diminué afin de ne pas dépasser la canopée et de ne pas impacter le paysage en créant une émergence bâtie fortement présente au sein de la couverture végétale qui s'étend du boulevard à la forêt ;

Considérant que le nouveau gabarit permet de ne pas concurrencer le caractère iconique de l'immeuble sis au n°25 entouré d'un parc (voir figure 10 à 13 de la « Note d'incidences » du projet modifié) ;

Considérant que la diminution de gabarit proposée, même si elle ne correspond pas entièrement aux conditions de l'avis de la Commission de concertation, permet :

- une intégration plus harmonieuse et dissimulée par la végétation du site
- un impact visuel moins important que l'immeuble existant et que les constructions initialement proposées
- un prospect cohérent qui ne portera pas atteinte aux qualités résidentielles des habitants en évitant entre autre les vues intrusives et plongeantes ;

Considérant que ces derniers éléments répondent aux objectifs de l'avis majoritaire des membres de la Commission de concertation du 18/10/2018 ;

Considérant que la composition architecturale propose un dernier étage en retrait sur l'ensemble du pourtour recouvert d'une toiture dont le bord extérieur s'aligne sur le plan des façades principales ;

Considérant que ce retrait est de +/- 2m et la superficie accessible est limitée à des terrasses attenantes aux zones de séjour, les parties inaccessibles étant recouvertes de sedum végétal ;

LOGEMENTS ET HABITABILITE

Considérant que la répartition de logements sur les 4 immeubles construits permet de créer un équilibre et une mixité du point de vue des occupations et utilisations (studios et appartements de 1 à 4 chambres) ;

Considérant que la proportion entre petits logements et grands logements est plus ou moins de 50/50, et permet de répondre notamment à la demande croissante de logements de petite superficie pour des personnes seules ou des familles monoparentales ;

Considérant que dans le cadre du projet amendé, la plupart des logements sont traversant afin d'offrir une double orientation améliorant les qualités résidentielles, le confort et l'habitabilité (annexe 10.1 « redistribution des appartements pour double orientation) ;

Considérant que tous les logements répondent aux normes d'habitabilité fixées au Règlement Régional d'Urbanisme Titre 2 ;

Considérant que le projet amendé garantit une accessibilité aux logements pour les personnes à mobilité réduite en respect aux normes du titre IV du RRU ;

Considérant de plus que l'annexe 8.2 « appartements PMR » illustre l'aménagement d'appartements aux besoins spécifiques de personnes en fauteuil roulant ;

Considérant que les entrées de tous les logements se font au niveau du rez-de-chaussée haut ; que ceci permet un meilleur contrôle social de surveillance de l'espace central et de l'aire de jeux ;

PASSERELLE

Vu l'étude patrimoniale jointe à la demande de permis modifié afin d'assurer la reconstitution à l'identique de la façade du Souverain 25 concernée par la démolition de la passerelle existant entre les immeubles 23 et 25 ;

Considérant que cette étude comporte des détails techniques (plan « démantèlement de la passerelle Royale Belge – situation existante, intermédiaire, projetée – 10/05/2019) permettant d'évaluer que la proposition de reconstitution permet de reconstituer une façade dont les éléments architecturaux sont identiques au reste de la façade ;

ESTHETIQUE ET MATERIAUX

Considérant que le traitement architectural des bâtiments autour du site est très hétéroclite ;

Considérant que le traitement architectural doit être conçu afin d'offrir une nouvelle identité propre à l'affectation résidentielle tout en respectant la valeur iconique de l'immeuble sis au n°25 et de se distinguer de celui-ci en ce qu'il ne s'agit plus d'un volume annexe ;

Considérant que l'esthétique des façades propose une expression sobre, en dialogue harmonieux et en rappel avec le n°25 et avec son aménagement paysager ;

Considérant que le projet initial prévoyait 4 types de façades différentes ;

Considérant que le projet modifié présente un traitement identique pour l'ensemble des façades des immeubles avec toutefois une certaine variation dans le traitement du dernier étage occupé par les penthouses ;

Considérant que ce traitement homogénéisé facilite la lisibilité de l'ensemble et permet de percevoir les 4 immeubles comme partie d'un tout ;

Considérant que les nombreux matériaux mis en œuvre dans le cadre de la demande initiale ont été réduits à des maçonneries de pierre naturelle texturée de type pierre bleue et d'aluminium de teinte bronze pour tous les éléments métalliques (menuiseries, panneaux pleins, garde-corps, auvents des penthouses) ;

Considérant que cette simplification de matériaux et de tonalités permet de ne pas créer de concurrence entre les nouveaux immeubles et le Souverain 25 dont les teintes rougeâtres sont dominantes ;

Considérant que la simplification des matériaux mis en œuvre pour les 4 l'immeubles ne signifient pas un appauvrissement de la conception esthétique du projet en ce que les matériaux choisis présentent des jeux de reflets en fonction de l'ensoleillement et de l'angle de vue ;

Considérant que le matériaux choisis améliorent l'intégration des constructions dans le contexte urbain, d'une part, en ce que la végétation entourant le site filtre la lumière et favorise le jeu de reflets, d'autre part, en ce que les reflets sont également une caractéristique des matériaux utilisés pour le Souverain 25 ;

Considérant que les façades présentent des bandeaux en relief soulignant les différents étages du bâtiment et accentuant la composition horizontale participant à la perception des immeubles en tant qu'entité ;

Considérant que les derniers niveaux de chaque immeuble sont traités en étage en recul sur l'ensemble du pourtour de ceux-ci et que la toiture principale s'aligne sur le plan des bandeaux des façades principales ;

Considérant que l'utilisation de l'aluminium n'est pas autorisée par le RCU (dispositions de l'art 33) ;

Considérant que la dérogation se justifie en ce que le RCU date de 1902, qu'à cette époque il n'était pas fait usage de ce type de matériau ;

Considérant que le projet soumis participe aux objectifs de développement durable poursuivis par la Région en proposant des immeubles répondant aux exigences et normes des immeubles passifs suivant la PEB de 2016 (date de l'introduction de la demande);

Considérant que le projet modifié prévoit la pose de panneaux photovoltaïques sur l'ensemble des toitures ; ces toitures seront recouvertes d'une finition végétale extensive et non semi-intensive tel que en ce que le développement des plantes n'est pas compatible avec la pose des panneaux photovoltaïques (ombres) ;

Vu l'annexe 14.6 du tableau de synthèse des réponses aux recommandations de l'étude d'Incidence portant sur la récupération des matériaux ;

Vu l'inventaire des matériaux récupérables effectué dans le cadre d'une réflexion sur l'économie circulaire, respectueux de l'environnement ;

Considérant que deux matériaux peuvent être réintégrés dans les aménagements futurs : les klinkers en terre cuite des chemins extérieurs dans les abords qui seront reposés pour les chemins ; le marbre mural des halls centraux est réutilisé dans les halls des nouveaux immeubles ;

PAYSAGE-FAUNE ET FLORE

Vu la carte du PCD, relative au paysage signalant que le bâtiment Souverain 25, est repris comme « bâtiment / ensemble repère » ;

Considérant que le PCD propose de mettre en valeur la valeur patrimoniale du boulevard du Souverain en tant que partie du « paysage caractéristique » de la vallée des étangs ; que pour atteindre cet objectif, entre autres, qu'il y a lieu de confirmer le caractère vert et la continuité verte des boulevards, de renforcer l'enchaînement des étangs de la Woluwe, de confirmer le caractère arboré des propriétés séparant le boulevard du Souverain de la Forêt de Soignes ;

Considérant que dans le cadre de l'étude d'incidences, le projet a été soumis à évaluation appropriée des incidences Natura 2000.

Considérant que l'évaluation appropriée a déterminé une série de mesures d'atténuation, notamment en termes d'éclairage et d'amélioration de la qualité biologique du site, moyennant lesquelles l'impact sur la zone Natura 2000 peut être considéré comme négligeable ;

Considérant que dans sa réponse aux recommandations de l'évaluation appropriée, le demandeur marque la volonté de répondre à la quasi-totalité de celles-ci, sans toutefois en fixer précisément toutes les modalités de mise en œuvre ;

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement émis en date du 20/09/2018 par la division Autorisation et Partenariat et transmis adressé à BUP ; soulignant notamment que les recommandations formulées suite à l'Etude d'Incidence ont été très largement suivies par le demandeur, raison pour laquelle Bruxelles n'a pas d'objection majeures à la réalisation du projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne les noues ou fossés drainants, le demandeur ne met pas en place de noues ou de fossés drainants pour renforcer le rôle écologique du site et ne prévoit pas d'ouvrages paysagers pour acheminer les eaux de ruissellement des abords dans l'étang Saint-Hubert:

- Le parc existant est maintenu dans son état actuel sans modification du relief naturel
- Les eaux pluviales sont maintenues sur le site, infiltrées dans le sol et reconstituent la nappe phréatique
- Le surplus d'eau ruisselle dans l'étang
- La place centrale est équipée de systèmes de drainage permettant de récupérer l'eau dans le bassin d'orage
- Le trop-plein du bassin d'orage se déverse dans l'étang
- Il n'y a pas d'eau de pluie rejetée à l'égout ;

Considérant que l'ensemble des chemins entre l'étang et le boulevard du Souverain restent accessibles au public ;

Considérant que le projet prévoit d'aménager les abords de l'étang Saint-Hubert : ponton sur les berges côté boulevard accessible aux promeneurs et passerelle qui traversera l'étang facilitant les cheminements depuis le boulevard vers les nouveaux logements ;

Considérant que le ponton prévu dans le projet initial le long de l'étang est modifié et raccourci afin d'occuper moins d'espace le long de la berge Nord-Ouest diminuant de ce fait l'impact physique et visuel ce qui contribue à améliorer l'intégration entre le projet et le caractère naturel de la zone ;

Considérant que la terrasse présente dans la demande initiale du côté Est de l'étang a été supprimée ;

Vu l'annexe 15.1 du tableau de synthèse des réponses aux recommandations de l'étude d'Incidence portant sur les batraciens :

- Pas d'aménagement de bordures élevées sur le site
- Acodrans et avaloirs strictement nécessaires pour l'évacuation des eaux (évite pollution en cas d'incendie par écoulement vers étang par exemple) situés aux entrées des immeubles A et D et au centre de la place sont munis de grilles plates et/ou ouvertures de dimensions réduites afin de permettre le passage des batraciens
- Pas de grilles ou autre constructions empêchant la circulation des batraciens sur le site ce qui leur permet de regagner la destination de la forêt, des étangs etc...

Considérant que l'aire de jeux pour enfants prévue à l'Est du site a été supprimée au bénéfice de la zone de parc tel que demandé par la Commission de concertation en ce que la plaine de jeux aménagée au centre de l'espace formé par l'implantation des 4 immeubles, à destination des résidents, est suffisante;

Considérant que le projet est cohérent avec les éléments précités du PCD, étant donné qu'il prévoit de maintenir l'étang Saint-Hubert et les espaces verts - faisant partie de l'axe d'étangs de la Woluwe et du caractère arboré longeant le boulevard du Souverain - qui l'entourent sur le site ; qu'il envisage de mettre en valeur ces éléments avec le réaménagement des berges, la création d'une passerelle et d'un ponton;

Considérant que l'étang se situe dans une propriété privée mais est traversé par le cours d'eau de la Woluwe et est la conséquence du déplacement du tracé du cours d'eau lors de la construction du bâti existant ;

Considérant que la Woluwe est un cours d'eau de deuxième catégorie dont Bruxelles Environnement assure la gestion ;

Vu la loi du 28 décembre 1967 relative aux cours d'eau non navigables, notamment l'article 14.2 ;

Vu les objectifs régionaux et européens en terme de naturalisation des cours d'eau ;

Considérant que les aménagements prévus pour l'étang Saint-Hubert améliorent le rôle écologique du site ;

Vu les plans d'aménagements des abords, de paysage, de plantations et d'abattages fournis ;

Considérant que des arbres mentionnés « à protéger » à proximité des bâtiments B et C semblent menacés en raison de la proximité des nouvelles constructions ; que les mesures développées dans les annexes 15.10 et 15.11 développées ci-dessous indiquent que tout est mis en œuvre afin de minimiser l'impact sur ces arbres ;

Vu le « plan de gestion du patrimoine arboré » figurant dans le tableau de synthèse des réponses aux recommandations de l'étude d'incidence ainsi que les annexes 15.10 et 15.11 portant sur les aménagements détaillés prévus pour la plantation des arbres et la protection des arbres maintenus, indiquant :

- Les 36 arbres abattus
- Les 81 arbres à protéger pendant les travaux : mise en place de clôtures (cage métallique de 2m de hauteur) temporaires fermées autour de « zones » comprenant au moins la projection de la couronne au sol ; protection des « tiges » par des paillassons en roseau de 2cm d'épaisseur enroulés 4 fois et renforcé par la pose de planches en bois sur toute la hauteur de la tige jusqu'à la couronne ; protection au soleil par toile de jute des troncs dégagés par l'abattage des arbres voisins ; installations de tube de sondage afin de mesurer la hauteur de la nappe phréatique par rapport au réseau racinaire
- Les 88 arbres à élaguer
- Les 54 arbres replantés : arbres hauts tiges 14/16 circonférence du tronc à hauteur de 100cm hors sol et cépées 150/300 au moment de la replantation ;

Considérant que les aménagements projetés nécessitent l'abattage de 36 arbres à hautes tiges ; que ces abattages sont justifiés pour permettre l'aménagement du site et des nouvelles constructions érigées (zone de chantier et emprise du bâtiment);

Considérant que cette mesure permettra également de diminuer l'eutrophisation des eaux en réduisant les retombées de feuilles mortes dans l'étang ;

Considérant que l'apport de lumière par l'abattage et l'éclaircissement du massif végétal tel que prévu au plan permettra une activité biologique de l'étang plus favorable ;

Considérant qu'il est important de maintenir les zones humides le long de la Vallée de la Woluwe ;

Considérant que l'abattage des arbres est compensé par la replantation de 54 nouveaux arbres afin d'assurer le maintien du patrimoine vert et arboré du site ;

Vu la palette végétale jointe au dossier ;

Considérant que la replantation d'arbres indigènes est privilégiée dans la zone B de la palette végétale (Etang Saint Hubert) ;

Considérant que la replantation d'arbres indigènes se situe dans la zone de parc central (zone A de la palette) ; qu'à cet endroit ces essences sont choisies pour leur attrait paysager ;

Considérant que dans la zone D située en dehors de la zone de parc central, des arbres d'essence indigène sont replantés afin de favoriser la biodiversité et la valeur écologique du site ;

Considérant que les arbres hautes tiges à replanter ont une force 14-16 à la plantation afin de garantir un aspect paysager et une valeur écologique rapide ;

Considérant qu'il ressort de l'EIE que la valeur de coefficient de biotope projeté est plus importante que celui de la situation existante ;

Vu l'annexe 15.5 du tableau de synthèse des réponses aux recommandations de l'étude d'incidence portant sur l'aménagement de prairies fleuries ;

Considérant que plusieurs zones de prairies sont prévues sur plan que ce soit au sein de la nouvelle place ou derrière les immeubles B et C ; que la proportion entre gazon et prairies doit être équilibrée vers plus de prairies et moins de gazon afin d'améliorer la qualité de la biodiversité et de permettre son bon développement ;

Considérant qu'afin d'améliorer la biodiversité au sein de ces prairies fleuries, il y a lieu d'appliquer un seul fauchage par an en maintenant une hauteur d'herbe de min 15cm ;

Considérant que la gestion paysagère du site devra faire l'objet d'un plan de gestion différenciée tenant compte à la fois de la biodiversité et de la qualité paysagère et patrimoniale du site validé par Bruxelles-Environnement ;

Vu l'annexe 4.4 du tableau de synthèse des réponses aux recommandations de l'étude d'incidence et portant sur l'éclairage mis en place sur le site ;

Considérant que le plan d'éclairage des chemins et accès sur le site et aux entrées des immeubles est de type rasant et indirect soit, qu'il est de nature à ne pas impacter la petite faune nocturne tout en assurant la sécurité des habitants ;

Vu la passerelle piétonne aménagée depuis le boulevard du Souverain vers les fonctions non résidentielles et vers l'escalier monumental menant aux entrées principales des 4 immeubles ;

Considérant que ce chemin est à considérer comme l'accès piéton principal au site ;

Considérant que si la passerelle est autorisée, il y a lieu de prendre toutes les mesures de sécurité relatives à la traversée de la passerelle notamment en prévoyant un éclairage suffisant en soirée et la nuit ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de protéger et respecter au maximum l'incidence de l'éclairage sur les habitants de l'étang et sur la faune environnante en prévoyant :

- Un éclairage non permanent à détection automatique
- Un éclairage de teinte ambrée dirigé vers le bas

Considérant que les matériaux prévus pour les chemins d'accès et les escaliers sont projetés en briques de récupération, ce choix étant qualitatif et durable ;

Considérant que le projet prévoit une diminution significative des baies vitrées de +/-50% limitant l'éclairage artificiel en soirée pour les chauves-souris et batraciens et en journée pour les oiseaux ;

MOBILITE - STATIONNEMENT

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

Considérant que les flux de circulation générés par le projet seront moindres en heure de pointe en semaine que lorsque l'immeuble était occupé par des bureaux ;

Considérant que le nombre d'occupants est réduit de moitié par rapport au nombre d'occupants que peut accueillir une affectation de bureau ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement prévu dans le projet rencontre la demande estimée pour les futurs résidents avec un ratio de 1.4 véhicules/logement;

Considérant que le projet prévoit un emplacement vélo par chambre soit 280 emplacements et 15 emplacements pour professions libérales soit un total de 295 emplacements visant l'optimisation de l'utilisation des modes de déplacement doux ;

Considérant en outre qu'un local vélos de 29 emplacements sera aménagé sous l'escalier monumental et que 14 emplacements extérieurs sont prévus pour les visiteurs ;

Vu l'annexe 11.1 11.4 et 11.5 du tableau de synthèse des réponses aux recommandations de l'étude d'Incidence portant sur l'amélioration de l'aménagement des accès aux modes doux de déplacement côté Charle Albert ;

Considérant que les accès principaux des piétons, PMR et cyclistes ont été déplacés pour éviter tout conflit avec les accès des véhicules motorisés ; que les accès sont entièrement séparés et distincts :

- l'accès B est réservé aux voitures pour entrer et sortir du garage et la place gagnée à cet endroit par la séparation des accès piétons et automobiles est mise à profit pour le stationnement des véhicules de Bruxelles-propreté les jours de collectes évitant un report du trafic sur la voirie.
- Le trottoir de l'avenue Charle Albert est réaménagé et la pose de marquage au sol augmentent la sécurité des piétons
- L'accès A devient l'entrée principale pour piétons, cyclistes et PMR vers les différents bâtiments et parkings vélos aériens ou souterrains, les PMR accèdent au niveau rez-de-chaussée haut par un ascenseur public dans le bâtiment D

Considérant que le bâtiment actuel dispose de 3 niveaux complets de sous-sols aménagés en parking et locaux techniques, ainsi qu'un niveau -4 qui correspond à un tunnel technique ;

Considérant que ces sous-sols se trouvent actuellement sous le niveau de la nappe phréatique, raison pour laquelle ils sont maintenus dans le cadre du projet, les niveaux -3 et -4 étant condamnés et les niveaux -1 et -2 utilisés pour y réaménager du stationnement ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking prévu est de 237 soit plus de 1 par appartement ;

Considérant que le projet amendé propose 1 emplacement sécurisé de vélos par chambre ; que les aménagements proposés sont qualitatifs et visent à encourager l'utilisation de ce moyen de transport ;

Considérant que l'ensemble du site est accessible aux piétons et aux vélos facilitant les modes de déplacements doux ;

Considérant que les accès carrossables sont strictement limités aux entrées et sorties du parking existant sis avenue Charle Albert ;

Considérant que cet accès carrossable est également utilisé par les services de Bruxelles Propreté, les conteneurs pour les déchets étant implantés dans une zone située à l'entrée du site du côté des parkings ;

Considérant qu'au vu des éléments énumérés ci-dessus et de l'Etude d'Incidences et de la bonne desserte en transports en commun, le projet limitera d'impact sur la mobilité ;

Considérant en outre que la modification des gabarits et de la densité d'occupation entraînent une diminution des flux de circulation ;

DECHETS

Considérant qu'un espace est réservé à l'entreposage des conteneurs de tri et tout-venant (1 par immeuble) ; que le nombre de conteneurs a été étudié afin de répondre aux besoins des habitants et ceci sur base des données transmises par Bruxelles Propreté ;

Considérant que cet espace est intégré et dissimulé dans la végétation afin de ne pas générer de nuisances visuelles ; que le sol est en béton, surface lisse et facile à entretenir et permettant le déplacement aisé des conteneurs ;

Considérant que le local est implanté à distance des logements afin de ne pas générer de nuisances aux habitants ;

Considérant que les locaux poubelles à proprement parler sont situés au sous-sol des immeubles et les conteneurs déplacés par le personnel d'entretien vers la zone extérieure ; que ces dispositions permettent l'entreposage aisé et facilement accessible depuis les logements et ascenseurs vers les locaux de stockage en toutes saisons ;

Considérant qu'une zone de stationnement pour les camions poubelles a également été créée près de la zone d'entrepôt des conteneurs à la sortie du parking ; que cette zone a été étudiée afin de ne pas gêner l'entrée/sortie du parking pendant l'enlèvement des conteneurs ;

CHARGES

Vu l'arrêté du Gouvernement du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme, les modifications de destination de bureaux en logement sont exonérés de charges suivant l'art 9 dudit arrêté ;

CHANTIER

Considérant que le chantier fera l'objet d'une déclaration préalable de classe 3 et que cette déclaration comprendra des conditions d'exploiter conformément à l'article 68 de l'OPE ;

Considérant que les recommandations de l'étude d'incidence et les mesures d'atténuation reprises dans l'évaluation appropriée doivent être respectées durant toute la phase de chantier ;

Considérant qu'en séance le demandeur a déclaré le phasage du chantier en 2 phases ;

CONCLUSIONS

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus et des conditions émises dans le présent avis que le projet respecte le bon aménagement des lieux et s'intègre au cadre urbain et paysager environnant ;

Considérant que sous la condition de mettre en œuvre l'ensemble des mesures d'atténuation reprise dans l'évaluation appropriée (excepté les noues et fossés), les incidences résiduelles peuvent être définies comme négligeables ;

Considérant que sur le site est exploité un captage d'eau souterrain et qu'aucune autorisation (permis d'environnement et autorisation de captage) n'a été sollicitée concernant celui-ci ;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE :

- Prévoir un plan de gestion différenciée tenant compte à la fois de la biodiversité et de la qualité paysagère et patrimoniale du site validé par Bruxelles-Environnement
- respecter toutes les mesures d'atténuations figurant dans l'évaluation appropriée des incidences (excepté l'aménagement de noues ou fossés) ;
- prévenir Bruxelles-Environnement du planning de la phase d'aménagement de l'étang et de ses abords au moins 15 jours avant le démarrage des travaux et inviter Bruxelles-Environnement aux réunions de chantier de cette phase d'aménagement ;
- fournir à Bruxelles-Environnement un plan as-built sous format dwg et pdf, reprenant tous les aménagements de surface de cette zone, mais également toutes les informations concernant les réseaux souterrains reprenant les eaux de surfaces imperméables connectées à l'étang ;
- respecter les remarques émises par Bruxelles-environnement dans ses avis ;
- introduire une demande et des plans modificatifs auprès de BE pour toutes installations classées
- prendre des mesures visant à réduire les incidences sur le site du projet y compris des mesures de rétention des eaux pluviales en se référant à l'étude d'incidences
- intégrer uniquement des espèces indigènes et locales pour les replantations au bord des étangs
- mettre en place un minimum de 10cm de substrat et un bac de rétention ou une épaisseur de substrat de 20cm pour les toitures végétales semi-intensives
- mettre en œuvre les toitures végétales dans un délai de 3mois suivant la construction de celles-ci ;
- étudier la possibilité d'intégrer des zones d'infiltrations et de rétention d'eaux pluviales sur la nouvelle superficie de 2080m²
- réaliser les toitures végétalisées dans les 3 mois de la construction de celles-ci ;
- respecter les conditions émises par la CRMS en ce qui concerne les parties protégées et plus particulièrement :
 - compléter le cahier des charges relatif aux interventions de restauration et de soumettre celui-ci à l'approbation de la Direction Patrimoine Culturel avant adjudication ;
 - revoir l'aménagement paysagé au niveau de la passerelle démolie afin de garantir une lecture paysagère préservant les valeurs de diversité, de gabarit et de densité végétale ;
 - garantir la préservation de l'étang durant le chantier (délimitation stricte , fermeture durant le chantier, plan détaillé des zones inaccessibles durant le chantier en tenant compte de l'emprise des terrassements sans mettre en péril la survie des arbres,...)
 - veiller à ce que la largeur des pontons et de la passerelle ne dépasse pas 2m ;
- respecter les prescriptions établies par VIVAQUA dans son avis du 17/09/2018 ;
- solliciter une autorisation pour le captage d'eau ;
- respecter les remarques émises par le SIAMU dans son rapport du 16/08/2018

AVIS DEFAVORABLE MINORITAIRE de la Commune d'Auderghem pour les motifs exposés dans les considérants suivants :

"Vu les considérants relatifs à la planologie , à la procédure et à l'étude d'incidences tels que inscrits dans l'avis émis à la majorité des membres de la Commission de concertation;

Considérant que le projet fait partie d'une vaste propriété précédemment occupée par des bureaux hébergés principalement dans un immeuble de qualité architecturale reconnue intégré dans un écrin de verdure;

Considérant que l'immeuble principal a été inscrit sur la liste de sauvegarde ;

Considérant que le projet examiné se développe sur le site occupé par un bâtiment annexe à cet immeuble et par ses sous-sols ;

Considérant que le bâtiment annexe qu'il est proposé de démolir avait été conçu de manière à impacter le moins possible l'immeuble remarquable et les zones vertes qui l'entourent ;

Considérant qu'il est regrettable que, sur un site d'une telle valeur appartenant à un unique propriétaire, un projet global et cohérent n'est pas présenté ;

Considérant qu'il n'apparaît pas évident que le projet contribue à la mise en valeur du site et de l'immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ;

Considérant que l'éclatement du projet en 4 immeubles augmente indubitablement l'impact volumétrique des constructions en particulier du côté de l'avenue Charles-Albert ce qui rapproche les constructions des limites de la forêt de Soignes et du quartier qui la borde, celui-ci étant constitué de villas entourées de vastes domaines plantés ;

Considérant que les gabarits du nouveau projet ont été quelque peu réduits pour rester sous le niveau de la canopée ;

Considérant, néanmoins, qu'il serait préférable, de supprimer le bâtiment C et l'aile du bâtiment D s'approchant de l'avenue Charles-Albert ;

Considérant que ces suppressions permettraient d'assurer une large liaison verte entre les zones Natura 2000 (Forêt et zone entre Boulevard du Souverain et avenue du Dirigeable);

Considérant que la nouvelle version du projet comporte 165 logements et présente ainsi une densité de logements qui s'écarte sans conteste de celle des quartiers voisins ;

Considérant que cette densité induira des effets très significatifs sur la qualité de la vie dans ces quartiers ;

Considérant, à titre d'exemple, que sur un terrain voisin d'une superficie similaire et dans un environnement identique (projet B@1 entre avenue du Grand-Forestier et avenue Van Horenbeeck), la commission de concertation a limité la densité à 50 logements ;

Considérant que la commune d'Auderghem a, sans succès, proposé à la commune de Watermael-Boitsfort de faire réaliser une étude conjointe sur les divers projets déposés ou évoqués pour cette zone du territoire à cheval sur les deux communes afin d'en assurer un développement harmonieux et soutenable ;

La commune d'Auderghem émet un avis défavorable sur le projet tel que présenté."

