

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n°323 de la réunion du mardi 10 février 2009.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement (15987) Point: 1 à 09.00 h

- Localisation : Rue Saint-Lambert, 200
- Objet : construire une extension au centre commercial ainsi qu'un nouveau bâtiment destiné à augmenter le nombre d'emplacements de parking
- Zonage : P.R.A.S. : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement + espace structurant
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : **L'INVEST. FONCIER WOLUWE SHOPPING CENTER** GODTS et DETROIJ
- Motifs : En matière d'urbanisme:
- Projet soumis à étude d'incidences en application de l'article 128 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) : annexe A, point 18 : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salle d'exposition, etc.) comptant plus de 200 emplacements pour véhicule à moteur; point 19 : toute modification ou extension des projets visés à l'annexe A qui répond en elle-même aux seuils éventuels qui y sont énoncés.
 - Plan Régional d'Affectation du Sol - Prescription 0.9 (immeuble existant dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction).
 - Modifications des caractéristiques urbanistiques de l'îlot.
- En matière de permis d'environnement:
- Rubriques: 40.B : 2 chaudières de 1200 kW, 48.A : 2 compacteurs de déchets de 7 kW, 55.A : 1 groupe électrogène de secours de 200 kVA, 104.A : 1 moteur du groupe de secours de 200 kW, 132.B : 3 groupes de froid de 180 kW, 148.B : 2 transformateurs de 800 kVA, 153.A : 5 ventilateurs : 2 x 40000m³/h ; 1 x 32000 m³/h; 2 x 90000 m³/h , 224 : parking couvert de 412 emplacements (suppression de 118 emplacements à l'air libre. Au total, 412-118=294 emplacements supplémentaires par rapport à la situation existante)
- Enquête : du 30/11/2008 au 29/12/2008
- Plaintes/Remarques : 28 + 1 pétition de 84 signatures
- Argumentation :
- peut-on délivrer un nouveau permis sans la réalisation complète du précédent ?
 - le W-S-C ne présente quasi que des façades arrière, un long mur face au Wolubilis n'est pas un signal urbanistique acceptable ; les piétons ne sont pas plus gâtés ; le promoteur n'hésite pas, en matière de livraisons, à peser lourdement sur le quartier
 - ont des doutes quant au calcul des surfaces qui sont prises en compte
 - absence de permis socio-économique
 - demandent d'aménager une « réelle » entrée au coin Hymans/Woluwe ou à proximité, de reculer l'entrée prévue au coin Hymans/St-Lambert, de supprimer

complètement toutes les entrées et sorties au niveau de la station d'essence, de refuser la construction du nouveau quai prévu à la rue Saint-Lambert, de diminuer d'un étage le Deck Parking, de changer l'adresse administrative

Avis de la commission de concertation du 13/01/2009 :

AVIS REPORTE dans l'attente des avis officiels d'instances sur le projet amendé :

- Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente
- Administration de l'Équipement et des Déplacements

Par ailleurs la commission de concertation, indépendamment de la poursuite de l'analyse du dossier demande que lui soit fournie, dans les plus brefs délais, une note de calcul des superficies dans le respect des critères de la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol.

Avis minoritaire de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement s'oppose à ce report. En effet, il souligne qu'il est tenu par des délais de rigueur et que, dès lors, sa décision risque de ne pas pouvoir être prise dans les délais requis.

Avis de la commission de concertation du 10/02/2009 :

Considérant que lors de sa précédente séance, la commission a souhaité pouvoir disposer de deux avis complémentaires, ceci afin de lui permettre de donner son avis en parfaite connaissance de cause ;

Qu'elle avait donc décidé de postposer son propre avis et ce dans l'attente des avis précités ;

Qu'à ce jour, la commission n'a reçu qu'un seul de ces avis, étant celui donné par l'Administration de l'Équipement et des Déplacements, l'avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente faisant toujours défaut ;

Que ceci ne va pas sans poser problème ;

Considérant, en effet, que le projet soumis à la commission de concertation a donné lieu à une étude d'incidences et que, conformément à l'article 138 du CoBAT, le demandeur de permis a fait usage de son droit d'amender le dossier de demandes ;

Que ces amendements, qui ne sont pas négligeables, ont donné lieu à l'établissement de nouveaux plans, lesquels laissent notamment apparaître la création d'une liaison entre plusieurs niveaux du bâtiment et un changement de destination de superficies de bureau en commerce, le tout devant permettre l'implantation d'un grand commerce spécialisé ;

Considérant que l'article 124, §1^{er}, alinéa 2, du CoBAT précise que « le dossier de demande contient l'avis préalable du Service d'incendie et d'aide médicale urgente, à moins qu'il ne porte sur des actes et travaux qui en sont dispensés par le Gouvernement en raison de leur minime importance » ;

Qu'en l'espèce, cet avis n'a été donné que sur le dossier non amendé ;

Que, sauf à priver l'article 124, §1^{er}, alinéa 2, du CoBAT de tout effet utile, il s'impose de requérir du demandeur qu'il produise à son dossier l'avis du Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente sur son dossier amendé, en ce compris sur les plans modifiés ;

Que, depuis au moins le 5 septembre 2008, le Service d'incendie et d'Aide Médicale Urgente demeure dans l'attente d'une demande officielle d'avis sur le dossier modifié, demande que la S.A. L'Investissement Foncier aurait dû introduire dans la foulée des amendements transmis aux autorités compétentes ;

Considérant, en outre, qu'un des amendements apportés par le demandeur à son dossier consiste, comme relevé plus haut, en un changement de destination de surfaces situées au dernier étage de l'immeuble, initialement affectées à du bureau et devenant, dans le dossier amendé, des commerces ;

Que ce changement porte sur environ 1.500 m² de superficie de plancher, ce qui n'est pas sans importance dans l'appréciation portée, tant par l'auteur de l'étude d'incidences que par le comité d'accompagnement, sur le projet ;

Qu'il convient de rappeler au demandeur les limites légales dans le respect desquelles il peut, suite à la clôture de l'étude d'incidences, amender sa demande ; qu'en effet, l'article 138, 2°, du CoBAT permet de tels amendements « *en vue d'assurer la compatibilité du projet avec les conclusions de l'étude d'incidences* » ;

Qu'un lien clair doit donc exister entre les amendements apportés au dossier et les conclusions de l'étude d'incidences ; que c'est précisément afin de tenir compte de celles-ci que l'article 138,2°, a prévu le droit d'amendement ;

Qu'en l'occurrence, la modification consistant à transformer environ 1.500 m² de superficie de plancher de bureau en commerces ne trouve aucune justification au regard des conclusions de l'étude d'incidences, celle-ci n'ayant nullement recommandé au demandeur d'opérer un tel changement de destination ;

Qu'il apparaît au contraire du dossier que le demandeur a, en cours d'instruction de sa demande de permis, changé d'option commerciale, sans doute à la suite de contacts noués avec un futur occupant de l'immeuble, désireux d'y implanter un grand commerce spécialisé ;

Que le droit d'amendement inscrit à l'article 138, 2°, ne peut toutefois pas être utilisé à n'importe quelle fin, puisqu'il a été uniquement conçu afin de permettre au demandeur de parfaire son dossier afin de mieux le faire coïncider avec les conclusions de l'étude d'incidences ;

Que la commission de concertation ne peut, dès lors, qu'émettre un avis défavorable sur le changement de destination précité, celui-ci ne pouvant s'autoriser du droit d'amendement visé à l'article 138, 2° ;

Considérant que la commission de concertation est entrée en possession de l'avis donné par l'Administration de l'Équipement et des Déplacements sur le dossier de demande ;

Vu l'avis du 02/02/2009 références 2009/NV/AG/HA de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements qui juge inacceptable l'implantation proposée pour les motifs y invoqués ;

Considérant, enfin, et plus fondamentalement encore, que le projet suscite de réelles interrogations sur la manière dont le demandeur a comptabilisé les superficies de plancher existantes et à créer, et ce, alors qu'un permis d'urbanisme ne pourra être délivré sans que ne soient vérifiées les conditions d'application de la prescription générale 0.9 du plan régional d'affectation du sol, encore appelée « clause de sauvegarde » ;

Qu'en effet, les accroissements de superficies de commerces qui sont sollicités par le demandeur dépassent de manière substantielle ce que permettent d'autoriser les prescriptions de la zone de forte mixité où est situé le projet ;

Que le recours à la prescription 0.9 du plan régional d'affectation du sol constitue, dès lors, la seule possibilité d'autoriser des accroissements auxquels les prescriptions de la zone de forte mixité s'opposeraient normalement ;

Que la prescription 0.9 limite cependant ces accroissements à 20% de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;

Que la mise en œuvre de la clause de sauvegarde nécessite, d'une part, que soit déterminé le nombre de m² de superficie de plancher servant de base au calcul des 20%, et, d'autre part, que soit précisé le nombre de m² de superficie de plancher à prendre en considération dans le cadre des accroissements ;

Que le demandeur – au travers des explications livrées à l'auteur de l'étude d'incidences et reprises telles quelles dans ce document – adopte une méthode de calcul qui, pour déterminer le potentiel d'accroissement, englobe dans les superficies existantes pratiquement l'ensemble des surfaces construites ; que le demandeur y a donc intégré la totalité du niveau parking, soit 39.069 m² ;

Que, dans le cadre du calcul des m² résultant des accroissements de superficies induits par le projet, le demandeur a estimé pouvoir soustraire une importante partie de ce même parking (située à l'angle du boulevard de la Woluwe et de l'avenue Paul Hymans, et dénommée parking 75), au motif qu'elle aurait été « enterrée » suite à la construction d'un quai de déchargement en 2006 ; que ces travaux n'ont cependant pas eu pour objet d' « abaisser » le niveau du parking ; qu'on voit mal, dès lors, comment le demandeur – qui considère que ce parking devait être initialement comptabilisé au titre des superficies existantes lors de l'entrée en vigueur du plan

régional d'affectation du sol et, donc, que ce parking n'était pas situé sous le niveau du sol (définition donnée par le glossaire du plan régional d'affectation du sol) – pourrait ensuite déduire ces mêmes superficies de son projet, alors qu'elles n'ont pas changé de niveau ;

Que si l'on appliquait la même logique de calcul que celle retenue par le demandeur pour déterminer la superficie de plancher existante donnant lieu à accroissement de 20%, il y aurait lieu d'englober, dans les m² à comptabiliser, cette fois, au titre d'accroissements, le « deck parking » situé au « rez-de-chaussée », puisque ce parking couvert n'est pas sous le niveau du sol (cette notion de niveau de sol utilisée par le glossaire du plan régional d'affectation du sol devant être comprise, non par référence au règlement régional d'urbanisme, mais bien au sens commun de ce terme) ;

Que le dossier de demande de permis d'urbanisme donne cependant à penser que, contre toute logique, le demandeur a exclu le « deck parking » des accroissements à englober dans le potentiel des 20% des superficies existantes ;

Qu'enfin, les éléments apportés dans le dossier de demande amendé ont eu pour conséquence une augmentation des superficies de commerces par rapport à ce qui était demandé initialement :

1° changement de destination de bureaux en commerces ;

2° création d'un nouveau volume au-dessus du nouveau quai (côté rue Saint Lambert) ;

Que le demandeur a fourni le 09/02/2009 un tableau comparatif entre les superficies de commerces visées par la demande initiale et celles visées par la demande telle qu'amendée à la suite de l'étude d'incidences et que celui-ci ne lève pas les incohérences relevées ci-avant, notamment dans la méthode de calcul de superficies de planchers ;

Considérant dès lors le non-respect de la prescription générale 09 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant en outre les problèmes d'insertion urbanistique ainsi que les ruptures des caractéristiques urbanistiques qui sont aggravés par le projet :

- l'extension du centre commercial au droit du parking Hymans (coin rue Saint-Lambert – avenue P. Hymans) est projetée à la limite de propriété sans qu'il soit prévu des zones de dégagement suffisantes sur la parcelle privée afin d'assurer une gestion efficace des accès parking et quai de livraison permettant de réduire au maximum les nuisances en voirie publique ;
- la création d'un nouveau quai de livraison à côté du quai INNO rue Saint-Lambert va inévitablement augmenter le charroi en voirie sans que des mesures conséquentes de gestion de ce trafic et des nuisances qui y sont liées de même que l'accès venant de la place St-Lambert ne soient présentées dans le nouveau projet d'extension ;
- la demande prévoit un nombre insuffisant de trottoirs traversants au droit des accès parking voitures et au droit des quais de livraison ;
- la demande prévoit la suppression du sas nord existant relié à la station de métro Roodebeek supprimant de ce fait la seule entrée vers le mall directement accessible pour les piétons depuis le carrefour av. P. Hymans – boulevard de la Woluwe, entrée piétonne qui doit être impérativement conservée et améliorée ;
- l'entrée principale projetée coin rue Saint-Lambert – avenue P. Hymans mériterait un dégagement significativement plus ample devant la sortie du mall et ce, en créant une entrée principale plus attractive et répondant mieux à la volonté de prestige du demandeur ;
- au droit de l'entrée principale coin rue Saint-Lambert – avenue P. Hymans, un recul important du front bâti doit créer un espace aisé de circulation au niveau du rez-de-chaussée, en particulier en débouché de la station de métro ;
- les façades projetées côté avenue P. Hymans répondent insuffisamment aux recommandations de l'étude d'incidences et ne prennent pas en compte le dialogue architectural nécessaire avec Wolubilis ;

- le projet amendé prévoit de construire une nouvelle rampe d'accès au premier niveau du parking 89 en façade avant côté boulevard de la Woluwe afin de soulager les conflits de circulation au niveau du rez-de-chaussée. Cette rampe dénature complètement l'alignement et l'architecture du bâtiment existant situé de surcroît en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; cette rampe est non seulement inacceptable esthétiquement et ne résout que partiellement les conflits de circulation ;
- l'insuffisance du dispositif d'égouttage et l'absence de vision durable de la gestion des eaux de ruissellement dans une zone particulièrement exposée aux inondations ;
- le projet amendé prévoit le placement de lames acoustiques en façade arrière du deck parking au niveau du 1er et du 2^e étage mais pas au niveau du rez-de-chaussée là où pourtant se situe la plus grande partie des nuisances acoustiques pour l'intérieur de l'îlot ;
- à ce jour la future implantation de la station d'essence Fina (située actuellement rue Saint-Lambert) le long du boulevard de la Woluwe ne fait pas partie de la demande de permis ;
- le nombre d'emplacements pour vélos sur le domaine privé, est insuffisant ; il y a lieu d'en prévoir en nombre suffisant, aisément accessibles, et sécurisés ;

Considérant, par ailleurs que le projet amendé prévoit un changement d'affectation au 3^e niveau de l'extension Hymans de bureau en surface commerciale et relie cette nouvelle surface commerciale de façon autonome aux étages inférieurs afin de créer une unité commerciale de grande dimension sans que l'impact d'une telle surface commerciale sur la mobilité et le contexte socio-économique ait pu faire l'objet d'une analyse dans le cadre de l'étude d'incidences ;

AVIS DEFAVORABLE .

L'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement division Monuments et Sites s'abstient vu son absence à la commission de concertation du 13/01/2009.