

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 321 de la réunion du mardi 13 janvier 2009.

Demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement (16540) Point: 1 à 09.00 h

- Localisation : Chaussée de Stockel, 202-252+198-210
- Objet : Construire 5 blocs d'appartements faisant un total de 100 appartements avec 55 emplacements de parage à l'air libre
- Zonage : P.R.A.S. : zone d'habitation à prédominance résidentielle
P.P.A.S. : néant
Lotissement : néant
- Demandeur : **S.L.R.B. S.A.** d'utilité publique CORNELIS et GODARD
- Motifs : *Prescriptions du P.R.A.S. :*
- 0.5 : les projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²;
 - 0.6 : les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;
 - 1.5.2 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
 - 25.1 création ou modification de l'aménagement des voiries;
- Articles du COBAT*
- Projet soumis à rapport d'incidence en application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'aménagement du Territoire : 25) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles et 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m².
- Permis d'environnement:*
- 40.A: Installation de combustion de 120 kW, 200kW, 216 kW et 184 kW;
152.B: parcs de stationnement à l'air libre de 55 places
- Enquête : du 30/11/2008 au 29/12/2008
- Plaintes/Remarques : 57
- Argumentation :
- Il n'y a pas de liaison carrossable entre la rue Konkell et la chaussée de Stockel ce qui constitue un point fondamental qui doit être respecté
 - le piétonnier est-il public ou privatif ?
 - le bâtiment B est situé fort près des limites de notre copropriété (1,90m !)
 - les normes de densité de population sont-elles respectées ?
 - l'implantation des arbres figurant sur le plan est-elle considérée comme une obligation ?
 - l'accès aux voiries carrossables intérieures au projet sera-t-il permis aux non résidents ?
 - la couleur des façades devrait être en harmonie avec les constructions existantes
 - le projet est insuffisamment clair quant aux travaux de déplacement de la canalisation de Fluxys

- des prescriptions extrêmement strictes doivent être édictées pour la réalisation du chantier
- qu'entend-on par « logements moyens » et « logements sociaux »
- quelle clôture est prévue entre 180-208 rue Konkell et le nouveau complexe ?
- il n'y a pas d'étude d'incidences sur l'augmentation du trafic
- écoconstruction : ce projet n'est pas très innovant, demandent des éclaircissements quant à la gestion des eaux pluviales, n'y a-t-il pas confusion entre citernes de stockage et bassin-tampon ?, craignent que l'imperméabilisation des sols n'aggrave le phénomène d'inondations en aval.

Avis :

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol et qu'elle est conforme aux prescriptions de ce plan ;

Considérant que la demande vise la construction de 5 immeubles de logements (70 sociaux dont 7 pour personnes à mobilité réduite et 30 moyens) sur un terrain traversant accessible depuis deux voiries ;

Considérant qu'un des immeubles est implanté le long de la chaussée, les 4 autres sont organisés le long de 2 nouvelles voiries privées en cul-de-sac;

Considérant que le projet présente une variation de volumétrie (gabarits de R+1 à R+3) et un jeu de différents matériaux (brique-zinc-bois) ;

Considérant qu'en partie centrale de l'îlot, une zone libre organisée en placette avec gradins et en espaces de jeux est prévue ;

Considérant que le projet répond aux exigences concernant la PEB et au-delà ;

Considérant que 55 emplacements de parking à l'air libre sont prévus sur le site dont 7 pour personnes à mobilité réduite ;

Vu le caractère d'utilité publique du projet, répondant au plan logement régional ;

Vu l'existence sur le site d'une conduite Fluxis, qui sera déplacée en bordure du site conformément aux exigences de sécurité imposées par Fluxis ;

Vu l'existence d'un collecteur d'égouttage longeant la limite mitoyenne du côté sud-ouest ;

Vu l'existence d'une cabine haute tension de Sibelga ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une isolation acoustique adéquate ;

Considérant que complémentirement au plan d'abattage d'arbres, il y a lieu de prévoir un plan paysager d'aménagement des nouvelles plantations ;

Considérant qu'il y a lieu de compléter la demande par des documents graphiques concernant l'implantation des bassins d'orage et du réseau d'égouttage ;

Vu les nuisances inhérentes à un chantier de ce type et de cette importance, et son impact sur la circulation chaussée de Stockel et rue Konkell ;

AVIS FAVORABLE

Conditions communes à toute la commission de concertation :

- d'examiner la possibilité de glisser les deux modules B2 et B3 d'about du bâtiment B vers le centre afin de garantir au mieux un écran végétal continu le long de la limite mitoyenne depuis la chaussée de Stockel jusqu'à la rue Konkell ;
- de joindre un plan paysager indiquant les arbres maintenus et les nouvelles essences à planter (voir condition ci-dessus) ; et de prévoir un aménagement planté permettant de limiter et de diminuer l'impact visuel des véhicules en zone privative ;
- de joindre un plan reprenant l'implantation des bassins d'orage et du réseau d'égouttage ;
- de se conformer à l'avis favorable de Fluxis dans le respect des distances de sécurité ;
- de laisser libre accès au collecteur pour l'entretien et les réparations ;

- d'installer une isolation phonique adaptée à la configuration des lieux pour la cabine haute tension.

Complément d'avis de la direction de l'urbanisme de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

Considérant que les problèmes de circulation actuelle dans le quartier ne peuvent trouver une solution que dans une approche globale de mobilité dans ce quartier de la commune (présence d'un équipement scolaire) ;

Considérant néanmoins qu'il convient que le projet doit tirer parti au mieux de ses possibilités sur cette problématique ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- de maximaliser le nombre de places de parking sur le site du projet sans remettre en cause son caractère paysager.

Complément d'avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement de la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale et de la direction des Monuments et des Sites de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

Considérant que le projet de logements ne prévoit que 55 emplacements de parking ; soit à peine ½ parking par logement ;

Considérant que ce ratio est totalement insuffisant ;

Considérant en effet que ni les caractéristiques du stationnement en voirie publique ni l'accessibilité en transport en commun à l'endroit où se développe le projet, expliquées dans l'article 7 du titre VIII du règlement régional d'urbanisme, ne justifient ce choix ;

Considérant que, de plus, ces emplacements de parking se situent à l'air libre alors qu'ils devraient être intégrés dans un niveau de parking en sous-sol au profit de plus de verdure ;

Considérant que depuis chaque voirie, un accès carrossable pénètre dans la parcelle impliquant des nuisances ;

Considérant qu'un nombre suffisant d'emplacements doit être prévu (75 au minimum) et qu'à cet effet un parking souterrain collectif pourrait être implanté par exemple sous le bâtiment à front de la chaussée de Stockel de manière à limiter ainsi au strict minimum le nombre d'emplacements à l'air libre en intérieur d'îlot ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- d'implanter un parking collectif sous l'immeuble par exemple sous le bâtiment à front de la chaussée de Stockel de manière à réduire au strict minimum le nombre d'emplacements de parking à l'air libre et à atteindre un nombre total de 75 emplacements (en ce compris les 7 emplacements pour les personnes à mobilité réduite).