

PREMIER OBJET

Dossier 14.871 – Demande de la s.p.r.l. G & G Immo pour un projet mixte (permis d'urbanisme : dossier 14.871 et un permis d'environnement de classe 1B : dossier 0777) pour :

- la démolition de bâtiments existants
- la construction d'un immeuble mixte (« résidence services », commerces et équipement culturel (rue Bassem et chaussée de Wavre)) et d'un immeuble à appartements (avenue Devis), pour un total de 154 logements
- l'exploitation d'installations classées dont un parking couvert de 169 emplacements

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, partiellement le long d'un liséré de noyau commercial et d'un espace structurant (chaussée de Wavre)

DESCRIPTIF : - démolition de bâtiments existants

- construction d'un immeuble mixte (« résidence services », commerces et équipement culturel (rue Bassem et chaussée de Wavre)) et d'un immeuble à appartements (avenue Devis), pour un total de 154 logements
- exploitation d'installations classées dont un parking couvert de 169 emplacements

ENQUETE : Du 28 janvier au 11 février 2010. Une pétition comportant 21 signatures, 27 lettres de réclamations, 1 demande d'audition et 1 lettre favorable au projet. Les observations concernent principalement :

1) Remarques générales :

Gigantisme du projet, hauteur démesurée

Demande d'une réflexion globale

Demande d'études sur le sol, la mobilité et l'hydrologie (les auteurs de ces études devant être indépendants du demandeur)

Le projet vise un public âgé et ne rajeunit pas le quartier (1 remarque)

2) Gabarit et importance du projet :

Impact sur l'ensoleillement rue Bassem, place communale et à l'arrière des maisons rue Devis

La possibilité d'octroyer des dérogations au RRU doit s'interpréter de manière restrictive dans le respect du bon aménagement des lieux

Opposition au non respect de l'alignement, à la trop grande profondeur, à la trop grande hauteur, aux volumes des toitures, à la trop importante saillie sur la façade à l'angle Bassem/Wavre (néanmoins architecturalement intéressante)

3) Mobilité et stationnement

L'apport de 170 voitures dans le quartier entraînera des nuisances sonores et des difficultés de stationnement

L'absence de parking en voirie pour les clients des commerces est préjudiciable

Pour certains, le parking est insuffisant, pour 1 réclamant sa trop grande capacité est inutile vu la proximité des transports publics

La sortie du parking avenue Devis est inappropriée à cette petite avenue

Il est suggéré de prévoir la sortie chaussée de Wavre, au moins vers la sortie ville

Demande de quelques emplacements en voirie pour le stationnement des clients (rotation

rapide)

4) Imperméabilisation, Hydrologie, Inondation

Trop d'emprise en sous-sol

Trop grande imperméabilisation : accroissement des risques en cas d'inondation

Le parking est en partie sous la nappe phréatique, sa réalisation impliquera des pompages pendant le chantier et peut-être de manière permanente : risques pour les constructions voisines

La Woluwe passerait au travers du terrain

Des raccordements à l'égout d'immeubles de la chaussée de Wavre traverseraient le terrain

La surélévation de la voirie au droit de la place communale favorise illégalement le demandeur (parking moins enfoncé dans la nappe) mais entraîne des risques accrus pour l'évacuation des eaux de pluie rue Bassem : risque d'inondation des rez-de-chaussée existants

5) Chantier/ Risques constructifs

Le trafic de chantier sera important : terrassements évalués à 17.500 m³, livraisons, ...

Demande d'utiliser uniquement la chaussée de Wavre pour le trafic du chantier

Les trottoirs de l'avenue Devis viennent d'être rénovés avec participation financière des riverains

Risques liés à la construction dans la vallée de la Woluwe : éviter les tassements/mouvements des constructions voisines

Demande de réalisation d'états des lieux

Quelles indemnités sont prévues pour les nuisances du chantier ?

6) Démolition des immeubles n°16 et 24 avenue Devis

Opposition à cette démolition : ces immeubles forment avec les n°14 et 26 un ensemble à préserver

7) Divers

Espace vert en intérieur d'îlot non accessible au public

Piscine saugrenue et non accessible aux riverains

Crainte de manque d'attrait des commerces sur la place car non protégé de la pluie

Souhait de commerces de proximité plutôt que d'un fitness center

Demande d'intégrer l'enseigne pour la pharmacie

8) Proposition de réduction de gabarit (2 courriers)

2 étages en moins rue Bassem/chaussée de Wavre

1 étage en moins en intérieur d'îlot

Suppression de l'étage +6 à front de Bassem et de Wavre et réalisation des étages +4 et +5 comme prévus par le projet pour +5 et +6

Réduction de la profondeur de bâtisse

Suppression de l'étage +3 en intérieur d'îlot et réalisation du +2 en retrait comme prévu pour le +3

MOTIFS : - Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation, de profondeur, de hauteur de la façade avant, de toiture, d'éléments en saillie sur la façade à rue, d'aménagement et entretien des zones de recul et de maintien d'une surface perméable (titre I, articles 3, 4, 5, 6, 10, 11 et 13)

- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

- Démolition de logements (PRAS 0.12)
- Plus de 200 m² de commerce (PRAS 4.2)
- Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)
- Projet soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences en urbanisme et en environnement
- Exploitation d'installations classées (rubriques 40B, 55A, 68B, 104B, 121A et 153A)

AUDITION : G & G Immo représenté par Monsieur VAN DIEVOET et Monsieur HUYGH, le demandeur, DDS et L'Atelier Arbre d'Or, représentés par Monsieur de JERPHANION, Monsieur WARGNIES, les architectes, Monsieur BELVAUX, ainsi que Madame DECOSTER, Monsieur TIMMERMANS, Madame JONNE, Madame MEYLAERTS, Monsieur HORGNIES, Monsieur JACQUES et Madame DEBECKER, Madame HUYLENBROECK, Monsieur DIDERICH, Monsieur BUTERA, un représentant de Pétitions-Patrimoine, Monsieur RASTELLI, de Heer en Mevrouw SIMON, ainsi que le comité de quartier Bassem, les réclamants

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

Avis reporté