



Réunion de la Commission de Concertation
Vergadering van de Overlegcommissie

mardi 16 mars 2021

AVIS

N° Nr	H U	N° dossier Dossier nr	Demandeur Aanvrager	Situation du bien Ligging van het goed	E.P. O.O	Motifs Redenen
12	14:30	17/PFD/176 5461/	Société du Logement de la Région Bruxelles- Capitale (SLRB)	Avenue des Princes Brabançons Square des Archiducs Construire un bâtiment de 39 logements, divisé en quatre entités distinctes et un parking souterrain de 45 places	X	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)) Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence 20) (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m ²), 26) (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) et 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m ² , exception faite de la superficie de plancher

					<p>éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur</p> <p>Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU</p> <p>application de la prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS</p> <p>application des prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)</p> <p>dérogations aux articles 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées) et 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU</p>
--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Considérant que la parcelle se situe d'une part en Zone d'habitation à prédominance résidentielle et d'autre part en Zone de parcs du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que l'objet de la demande est de construire un bâtiment de 39 logements dont 25 logements collectifs, divisés en quatre entités reliées par un parking souterrain de 45 places;

Considérant qu'une partie (Nord-ouest) du terrain est repris au Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) : "Zone 10 La Héronnière" en zone semi-naturelle et de parc;

Considérant qu'un autre PPAS est en cours d'élaboration (réf: Archiducs Zone 11) comprenant la partie Sud de la parcelle, que celui-ci n'est pas d'application à ce jour;

Considérant que la partie Sud du site, le long du Square des Archiducs, est en zone de protection de l'ensemble classé des Cité-jardin Logis et Floréal ;

Procédure:

Considérant que le projet a fait l'objet de mesures particulières de publicité du **11/01/2021** au **09/02/2021** pour les motifs suivants :

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :*
 - *Prescription générale 0.5: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² ;*
 - *Prescription générale 0.6: Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;*
 - *Prescription particulière 1.5.2: Modification des caractéristiques urbanistiques;*
- *En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT):*
 - *Application de l'article 153 §2 al. 2 & 3 :*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 7 du Titre I: Implantation d'une construction isolée;*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 8 du Titre I: Hauteur d'une construction isolée;*
 - *Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), article 11 du Titre I: Zone de recul aménagée en jardinet;*
 - *Application de l'article 142 : Rapport d'incidence dû aux points suivants :*
 - *20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m²;*
 - *26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques;*
 - *32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;*
 - *Application de l'article 188/7 MPP à la demande d'un PPAS : Zone 10 La Heronnière 2.2.3. Zone semi-naturelle et de parcs ;*

Considérant que **49 réclamations** ont été déposées durant l'enquête publique, portant sur les points suivants:

- Minéralisation nocive d'une zone plantée et verte ;
- Suppression de la biodiversité du site ;
- PPAS en cours sur la zone, quid de la concordance avec celui-ci ?;
- Logements trop nombreux proposés, des bâtiments vides existent dans la zone ;
- Gabarits trop hauts ;
- Subdivision en 4 « plots » non justifiée, la réinterprétation de la cité-jardin est abusive ;
- Manque de perméabilité prévue du sol ;
- Les appartements proposés sont trop grand, ils pourraient être réduit de 10% ;
- Le projet n'est pas assez respectueux du site ;
- Objectif zéro Carbone n'est pas respecté au vu de la proposition faite, 60% de façades supplémentaires sont créées alors qu'une seule entité serait moins énergivore ;
- La convention entre la Commune et la SLRB pose question ;
- Favoritisme dû à un promoteur public (SLRB) ;
- L'un des plots ne dispose pas d'ascenseur ;
- Profondeur de 18m sur 5 niveau est hors norme ;
- Le programme est ambitieux et remarquable ;

- Le dossier de demande de permis est incomplet, il manque des cotations au plan d'implantation et des photos au reportage photographique, des schémas sont également erronés ;
- Le volume du bâtiment D doit être réduit et écarté de son voisin existant avenue des Princes brabançons ;
- Le projet viole certaines dispositions du RRU ;
- Les bâtiments B et C pourraient être regroupés ;
- Vue intrusive sur les jardins voisins de l'avenue des Gerfauts ;
- Le projet tranche trop nettement avec les immeubles existants du Square, celui-ci est classé, les balcons métalliques relèvent d'une esthétique douteuse et ne sont pas conformes aux caractéristiques urbaines ;
- 122 arbres sont prévus à l'abattage sans replantation ;
- Les auvents prévus entre les plots alourdissent l'ensemble, ils devraient être supprimés au profit d'arbres ;
- Il faut prévoir de doubler le trottoir et planter des cerisiers du Japon ;
- Le rapport d'incidence est lacunaire concernant la mobilité et les parkings, il n'étudie pas assez le complexe archiducs Sud, de la crèche et la maison médicale ;
- Il faut autoriser la sous-location des emplacements de parking prévus ;
- Le rapport d'incidence ne contient rien sur l'incidence des constructions sur la biodiversité de la vallée de la Herronière, il est également dépassé concernant la pollution sonore ;
- Le PRAS n'est pas respecté en son article 1.5 2° ;
- Le rapport d'incidence n'est pas objectif, certaines études mentionnées sont obsolètes ;
- Le projet doit comprendre la rénovation de l'escalier entre le square et l'avenue des Gerfauts ;
- Le projet doit être fortement remaniés, il ne s'accorde pas dans le paysage urbain ;
- Il nuit au caractère vert et villageois de Watermael-Boitsfort ;
- Le projet déroge à l'article 7 du Titre I du RRU ;
- Les balcons métalliques font que les logements ressemblent à des clapiers à lapins ;
- Les habitations de l'avenue Gerfauts et de la rue des Princes Brabançons ne sont pas prises en compte dans leur rapport au projet ;
- Le RI est lacunaire concernant l'analyse du bâti existant et de l'intégration du projet à celui-ci ;
- Le CBE a adopté une motion le 23/01/2018 précisant que les immeubles de logements ne pourront dépasser 3 étages ;
- La zone de parc au Nord du projet n'est pas respectée ou du moins détaillée ;
- Le projet n'est pas conforme au PPAS Zone 10 La Herronière ;
- La construction sur ce site nuira à l'alimentation en eau du Watermaelbeek et de la mare aux canards ;
- La définition du projet de construction de logement sur ce site devrait être revue à la lumière des circonstances actuelles ;
- Le projet nuira à l'ensoleillement des parcelles voisines, particulièrement en hiver ;
- La perte d'intimité des maisons voisines ;
- La demande de permis est incomplète : Le plan d'implantation ne reprend pas les prises de vues du reportage photographique, les coupes d'implantation à travers tout le projet ne sont pas réalisées, des cotations sont manquantes ;

- Les dérogations aux articles 7 et 8 du Titre I du RRU ne sont pas acceptables ;
- L'impact de la hauteur des blocs A et B sur le visuel depuis l'avenue Gerfauts est important au vu du dénivelé ;
- Aucune simulation de vue n'est faite depuis l'avenue Gerfauts vers le site ;
- Il n'y a pas assez d'emplacements vélos et ceux-ci sont sous-dimensionnés ;
- Violation du RCU de Watermael en son article 28 concernant la hauteur sous plafond des locaux ;
- Il y a lieu d'assurer une uniformité du Square ;
- Dans le PPAS il est exigé au maximum un R+3 ;
- Il y a des soucis de circulation dans le parking, la rampe d'accès n'est pas pratique et ne dispose que d'une bande de circulation ;
- Les terrasses donnent lieu à une utilisation qui peut être nocive visuellement, un cahier des charges est-il prévu pour régler ce qui peut être placé en terrasse ?;
- Les garde-corps des terrasses donnent un aspect grillagé ;
- La perte de valeurs des biens immobiliers alentours ;
- Limiter les bâtiments A, B et C à trois étages plus un en retrait et le D à deux étages plus un en retrait ;
- Il y a trop d'emplacements de parkings voiture ;
- L'encombrement de la voirie due à la présence d'un seul sens de circulation pour les accès et sorties du parking ;
- Les balcons en métal sont inesthétiques ;
- Le trafic mentionné au rapport d'incidence est sous-estimé ;
- Les bâtiments les plus hauts doivent être implantés Square des Archiducs ;
- Le projet ne respecte pas les critères de base de l'élaboration du PPAS 10 qui contenait la zone de construction au départ puis en a été exclue ;
- La profondeur de construction des villas avenue des Princes Brabançons n'est pas celle indiquée schématiquement au projet, il s'agit de l'emprise au sol, dont se sert le projet comme justification pour prendre une profondeur similaire mais cette-fois sur toute la hauteur des bâtiments ;
- La présence de casquettes aux derniers étages accentue l'aspect massif des constructions ;
- L'acrotère du bâtiment D est 7m plus haute que la gouttière de la villa voisine existante ;
- Il faut utiliser la partie droite de la parcelle (côté Tritomas) afin de créer une rampe d'entrée au parking, la sortie se faisant à l'endroit proposé ;
- Diminuer la hauteur des acrotères du projet, celle-ci étant à 1m20 alors que les toitures ne sont pas accessibles ;
- La hauteur du salon du dernier étage du bloc D de 4m99 est excessive et doit être réduite afin de réduire le gabarit du bâtiment ;
- Le projet présente de nombreuses qualités : diversité des occupants, logements sociaux de grandes dimensions, matériaux de qualité, ... ;
- Maintenir des arbres entre les constructions neuves et l'îlot Gerfauts-Tritomas ;
- La densification du quartier est trop importante, au détriment des espaces verts ;
- La végétalisation des murs et toitures ;
- Un état des lieux du voisinage doit être réalisé avant les travaux ;
- Les balcons proposés empêchent la lumière naturelle de pénétrer dans les logements ;

- Le volume de circulation dans le quartier va fortement augmenter, causant une pénurie d'emplacements de parkings en voirie ;
- L'aspect hétéroclite du projet va à l'encontre du principe de cité-jardin dont il est fait mention comme référence du projet ;
- Réviser le nombre de logements proposés à la baisse ;
- Le cheminement à l'arrière sera-t-il un passage public ? Quid de l'entretien de ce chemin ;
- Des questions se posent sur la préservation des potagers au Nord de la parcelle ;
- Le projet ne contient pas d'espace collectif ouvert aux habitants du quartier ;
- L'aspect négatif et non réfléchi de l'abatage des arbres concernant la nidification ;
- Prévoir une limite arbustive de la parcelle (aux limites mitoyennes) ;
- Une étude est manquante sur le coût environnemental et social de la destruction de l'espace vert ;

Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;

Considérant que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;

Vu l'avis du **SIAMU favorable conditionnel** ayant pour référence: **2019.0975/4/DX/dd**, et daté du **11/01/2021**, auquel il est impératif de se conformer;

Vu l'avis du **BMA défavorable** en date du **11/09/2020** principalement pour les raisons suivantes:

- Le projet de concours insistait beaucoup sur la réinterprétation des venelles des cité-jardin, telle que la cité Logis et Floréal voisine du site, cette proposition à quasi disparue de la demande de permis;
- La collectivité était déployée activement par l'agricothèque, dans la demande celle-ci ne consiste plus qu'en des auvents et terrasses mal proportionnés;
- La liaison initiale entre les bâtiments participait à l'intégration urbaine de ceux-ci, cette liaison ne se retrouve plus dans le projet déposé;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du **04/03/2021** qui émet les remarques suivantes :

- l'implantation variée, en 4 entités, suit la logique de celle du square et non celle de la cité-jardin, dont le lien reste ténu puisque les deux ensembles se développent au-delà du square lui-même. Les formes urbaines doivent donc s'inspirer de celles du rond-point et de l'implantation des villas de l'avenue des Princes Brabançons, sans chercher à s'inscrire dans une « réinvention » de la cité-jardin. L'implantation projetée, en bordure du square et de l'avenue respecte globalement les morphologies existantes ;

- le traitement végétal s'inscrit dans la continuité du bosquet existant avec des essences indigènes et de nombreuses percées visuelles sont prévues vers un fond verdoyant, choix que l'Assemblée ratifie. Cependant, elle s'interroge sur l'ampleur de l'abattage projeté et surtout sur la nécessaire distance entre les immeubles projetés et la strate arbustive qui restera en arrière-fond : l'actuelle projection semble optimiste (implantation des 4 immeubles très proche du bosquet existant) et la CRMS émet des doutes quant à la réelle cohabitation entre les immeubles et l'arrière-fond arbustif. Elle demande également, vu l'ampleur du chantier, d'accorder une attention particulière aux arbres qui resteront en place et de les protéger adéquatement pendant les travaux, en faisant attention à leur couronne comme à leur réseau racinaire, afin d'éviter tout dommage aux arbres ;
- de plus, l'ensemble des immeubles étant prévu sur dalle (parking souterrain commun), l'Assemblée demande de revoir largement à la hausse la hauteur de terre prévue aux abords des immeubles : la hauteur du substrat actuellement projetée (28 cm au minimum) ne permet même pas de faire pousser de la pelouse ;
- enfin, concernant la composition des façades, la Commission se demande quel sera l'usage réellement fait des terrasses en façade avant, s'inquiétant du visage différent que pourrait prendre les immeubles des vues actuellement projetées. Elle souhaite que l'usage de ces terrasses projetées à l'avant ne nuise pas aux vues depuis l'immeuble classé situé en face.

Proposition actuelle:

Considérant que le projet s'implante le long du Square des Archiducs et de l'Avenue des Princes brabançons;

Que celui-ci s'étend sur une profondeur approximative de 19m50, de part et d'autre de la parcelle et dispose d'un recul par rapport à la voirie variant de 3m86 à 7m85 ;

Que cette profondeur d'implantation excessive crée une dérogation à l'**article 7 du Titre I du RRU**;

Considérant que l'immeuble est distancé de la parcelle voisine à l'Ouest de 7m62 et du cheminement public à l'Est d'approximativement 4m;

Considérant que la parcelle, le long du Square des Archiducs et de l'Avenue des princes brabançons, est largement plantée d'arbre à ce niveau, de diverses espèces tel que l'érable, l'érable sycomore, le charme et le frêne;

Considérant que 122 arbres sont à abattre principalement dans cette zone, résultant de l'implantation souhaitée du bâtiment, que ces arbres sont récent (moins de 70 ans) et se sont développés de manière autonome, que cela n'enlève rien à leur qualité d'être vivant et ne diminue pas leurs nombreux services écosystémiques rendus ;

Que cependant, la zone proposée à construire étant en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le projet respecte l'affectation donnée par le PRAS même si sa profondeur est un peu excessive par rapport aux voisins de l'Avenue des princes brabançons;

Que toutefois sa typologie d'immeubles en plots et aux aspects de monolithe diminue l'effet de profondeur de celui-ci;

Que cette profondeur résulte en partie des coursives développées en façade avant, que ces coursives s'appuient sur un concept d'agricothèque ayant disparu dans la mouture actuelle du projet, qu'il serait nécessaire de revenir à ce concept de base et de le conserver afin que se justifie cette profondeur ;

Qu'en conséquence, moyennant le retour vers la proposition initiale, la dérogation à l'**article 7 du Titre I du RRU** est acceptée ;

Que l'abattage de 122 arbres à hautes tiges sur la parcelle doit donner lieu à une replantation compensatoire sur la parcelle si possible ou sur une autre en accord avec l'autorité locale, que sur ces 122 seuls 66 sont abattus pour des raisons d'implantation du bâtiment, le reste l'étant pour raison sanitaire à court ou moyen terme ;

Considérant que L'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance de Mars 2012 relative à l'environnement indique : « *Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage d'arbres avec des outils motorisés et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août* » ;

Gabarits:

Considérant que le bâtiment est divisé en quatre entités physique distinctes aux étages mais unie au niveau des parkings, que ces entités sont nommées de A à D en partant de l'Est vers l'Ouest;

Que l'immeuble A est un R+3 dont l'acrotère est au niveau +24,26m lui conférant une hauteur de 14m30 depuis le trottoir;

Que l'immeuble B est un R+4 dont l'acrotère est au niveau +27,30m lui conférant une hauteur d'approximativement 17m60 depuis le trottoir;

Que l'immeuble C est un R+5 dont l'acrotère est au niveau +27,30m lui conférant une hauteur de 19m98 depuis le trottoir;

Que l'immeuble D est un R+3 dont l'acrotère est au niveau +22,70m lui conférant une hauteur de 14m76 depuis le trottoir;

Considérant que ces hauteurs sont supérieures aux gabarits voisins, en particulier sur l'Avenue des princes brabançons, qu'il y a donc dérogation à l'**article 8 du Titre 1 du RRU**;

Considérant que les volumes sont de plus en plus haut vers le square des Archiducs, que deux des 4 volumes qui nous concernent se retrouvent face à ce Square mais que les deux autres sont situés dans l'Avenue des Princes brabançons, face à des habitations type unifamiliale ou logements collectifs de maximum R+2;

Considérant que le bâtiment C est proposés en R+5, que son hauteur de 19m98 est disproportionnée par rapport à l'Avenue où il s'inscrit et qu'il doit être revu à la baisse;

Que le gabarit du bâtiment D quant à lui dispose d'une hauteur acceptable en rapport aux autres entités du projet mais pas en rapport à son voisin de gauche, qu'une adaptation doit être effectuée à ce niveau afin d'avoir un raccord visuel plus harmonieux;

Que suite à ces adaptations la dérogation à l'**article 8 du Titre I du RRU** est acceptée;

Programme et aménagements intérieurs:

Considérant que les bâtiments B et D comprennent respectivement 8 et 6 logements de la régie foncière de Watermael-Boitsfort, le bâtiment A comprend 9 logements collectifs à destination de Cogeneris et le bâtiment C comprend 16 logements collectifs à destination de Reliance;

Considérant qu'un logement intergénérationnel est un logement du point de vue de la police de l'urbanisme, que le projet présente des entités réunissant plusieurs fonctions essentielles au logement et que dès lors il y a lieu d'appliquer les normes prescrites par le titre II du RRU ;

Considérant que chacun des logements disposent d'une cave privative et d'au moins un emplacement vélo et voiture ;

Considérant que les logements: A.2.2, A.3.2, C.0.1, C.1.1, C.1.3, C.2.2, C.2.1, C.2.3, C.2.4, C.3.1, C.3.3 et C.4.2 ne disposent pas d'un éclairage naturel suffisant dans les locaux habitables, créant ainsi une dérogation à l'**article 10 du Titre II du RRU** ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable pour une nouvelle construction, que des châssis aux dimensions suffisantes doivent être prévus, que par conséquent la dérogation à l'**article 10 du Titre II du RRU** est refusée;

Considérant que le logement A.0.1 est en dérogation à l'**article 3 du Titre II du RRU** en ce que le séjour prévu ne dispose pas de la surface minimale de 28m² lorsqu'il est couplé à la cuisine, que cette dérogation est conséquente de la présence de cuisines directement dans les chambres de l'appartement, le séjour n'étant plus qu'un lieu de rencontre ;

Considérant que l'article 9 du Titre II du RRU précise que : « *tout logement comporte un local ou un espace pouvant servir à la préparation des denrées alimentaires qui réunit les conditions suivantes : 1° avoir au minimum un évier équipé d'eau, 2° permettre le branchement d'au moins trois appareils électroménagers et d'un appareil de cuisson* », que moyennant le respect de ces conditions dans chacune des chambres du logement, la dérogation à l'**article 3 du Titre II du RRU** est accordée ;

Considérant qu'une distribution extérieure des logements est prévue à l'immeuble B en passant par les terrasses privées des différents niveaux, que celle-ci semble causer de nombreuses nuisances sans intérêts particulier, que de fait le concept architectural de base qui a amené à cette proposition motivée doit être retrouvé;

Considérant que la toiture des volumes B et C semble accessible depuis respectivement les logements B.3.2 et C.4.1, que pour des raisons de sécurité, d'esthétique et d'intimité, ces toitures ne doivent pas être accessibles, excepté en ce qui concerne la terrasse du logement C.4.1 ;

Façades:

Considérant que le projet est recouvert d'un parement en briques de teinte beige claire texturée, que les arrêtes entre chaque niveau sont soulignées par une ceinture en acier anodisé de teinte bronze clair et que le soubassement du bâtiment est en béton clair;

Considérant que ces teintes et matériaux s'intègrent aux teintes et matériaux utilisés dans le contexte bâti existant;

Considérant que les châssis sont en aluminium de teinte bronze clair, que les garde-corps sont en grillage métallique de teinte bronze clair également, que l'ensemble de ses matériaux donneront un aspect unis au projet;

Aménagements des abords, faune et flore:

Considérant que l'intention générale du projet est de valoriser le bosquet par la réalisation d'une transition paysagère depuis le Square des Archiducs;

Que pour ce faire un nouveau cheminement piéton et accessible PMR est créé entre les bâtiments B et C et rejoint l'Avenue des Gerfauts après un parcours dans les arbres;

Considérant que ce parcours est décollé du sol afin de préserver une unité végétale du lieu, sans rupture par une imperméabilisation du sol;

Que cependant le revêtement de ce cheminement est prévu en béton brossé, ne permettant pas un écoulement de l'eau de pluie directement en-dessous de celle-ci, que ce manquement pourrait être solutionné par l'utilisation d'un revêtement perméable tel que du bois à joints ouverts;

Considérant que l'eau peut également être infiltrée dans des noues ou bordures végétalisées et drainantes le long de ce cheminement ;

Considérant qu'un auvent entre les immeubles B et C marque l'entrée du chemin PMR, que celui-ci n'est pas intégré au projet et semble avoir été rajouté après le dessin des bâtiments, que cela résulte des modifications négatives du projet qui ont donné lieu à un modèle hybride mélangeant différents langages architecturaux ;

Considérant que le reste des abords est globalement amélioré par diverses plantations entre les 4 entités et que des terrasses se glissent ici et là dans ce parterre végétal ;

Considérant que les parcelles du projet se situent dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois tel que validé par le plan nature régional 2016-2020, et qu'il s'agit d'un site de valeur biologique potentielle qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant de ce fait que les zones végétalisées et favorable à la biodiversité doivent être maximisées sur la parcelle ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées, qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant que certaines parties de la dalle du sous-sol ne sont pas recouvertes par 60cm de terre conformément au §2 de l'article 7 du Titre I du RRU, que cela nuit aux qualités paysagères du lieu et peut créer à long terme des zones découvertes où la végétation ne pousse pas ;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire de prévoir 60cm de terre sur toute la dalle du sous-sol là où aucune terrasse n'est prévue ;

Considérant que la parcelle 64 avenue des Princes Brabançons est « contaminée » par des plantes exotiques invasives (Renouée du Japon) qui devront être surveillées. Un suivi périodique sera effectué durant les 3 premières années, avec une gestion « mécanique » appropriée si nécessaire ;

Considérant qu'il faut assurer la continuité des couloirs écologiques en limitant les dispositifs de délimitation de parcelle (clôture) ou en prévoyant des espaces perméables à la faune munies d'ouvertures d'environ 20 x 20 cm tous les 10 à 15 m ;

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356), que la création de nouvelles façades est une bonne occasion d'implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Gestion de l'eau:

Considérant que la parcelle se trouve en zone d'aléa d'inondation sur la carte des zones d'aléa d'inondation et des risques d'inondation de Bruxelles Environnement ;

Considérant que la nappe phréatique est reprise à une profondeur entre 12 et 18m sur la carte hydrogéologique de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant que le projet prévoit de mettre en œuvre une gestion intégrée à la parcelle et de limiter un maximum les rejets d'eau pluviale aux égouts ;

Considérant qu'il est nécessaire de prévoir des robinets d'utilisation de la citerne, dans les coursives et terrasses privées ainsi que dans le local d'entretien, pour arroser entre autres les zones végétales ;

Mobilité:

Considérant que le projet prévoit un parking de 45 emplacements voitures au R-2, disposant d'une rampe d'accès coté avenue des Princes Brabançons;

Considérant que ce parking contient plus d'emplacement qu'il n'y a de logements au projet, qu'une partie de ces logements est à destination d'étudiants et disposent de suffisamment d'emplacements vélos, que par conséquent celui-ci peut être diminuer de quelques emplacements afin d'améliorer son accès;

Considérant qu'en doublant la pente d'accès, les éventuels inconvénients d'attente sur l'Avenue des Princes Brabançons seront supprimés;

Considérant que des emplacements vélos sont prévus en zone de recul des bâtiments A et B, que cela crée une dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU;

Que cependant, au vu de l'implantation de ces emplacements face au square des archiducs et en lien avec l'immeuble collectif, au vu également de la profondeur de la zone de recul à cet endroit, cette dérogation est acceptable;

Conclusion:

Considérant tout ce qui précède, que cela relève du bon aménagement des lieux moyennant les quelques adaptations suivantes ;

AVIS FAVORABLE à condition de:

- **Revoir les raccords de terrasses et auvents entre les volumes en retournant au concept initial d'agricothèque ;**
- **Diminuer d'un niveau le bâtiment C ;**
- **Supprimer le niveau contenant le logement D.2.5.1 afin de distancer la partie haute de la parcelle adjacente ;**
- **Rendre inaccessible les toitures des volumes B et C ;**
- **Agrandir les châssis des logements des bâtiments A et C afin de supprimer les dérogations à l'article 10 du Titre II du RRU ;**
- **Rendre conforme chaque chambre du logement A.0.1 à l'article 9 du Titre II du RRU (sans pour autant compter ces chambres comme des logements séparés) ;**
- **Doubler la pente d'accès au parking tout en la conservant dans le volume construit proposé, diminuer le nombre d'emplacements de stationnement en conséquence ;**
- **Augmenter le nombre d'arbres à replanter à la parcelle (ou sur une autre avec accord du gestionnaire du site) ;**
- **Prévoir une épaisseur de terre de 60 cm minimum sur les dalles du sous-sol ;**
- **Prévoir un revêtement à joints ouverts (type bois) pour le cheminement piéton dans le bosquet ou mettre en place un aménagement paysager et drainant le long du chemin ;**
- **Fournir un plan d'aménagement paysager respectant la diversité des biotopes sur le site du projet (haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, zones humides...) ;**
- **Conserver une partie du bois mort (debout et/ou sur sol) sur les lieux d'abattage d'arbres ;**

- **Abattre les arbres mentionnés en dehors de la période de nidification de la faune arboricole, à savoir du 1er avril au 15 août. En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu (les nids des espèces protégées sont également protégés) conformément à l'article 68, § 1er, alinéa 7 de l'Ordonnance du 1er Mars 2012 ;**
- **Ambitionner le zéro-rejet d'eau pluviale vers l'égout. L'exutoire des dispositifs stockant doit être dirigé en priorité vers un système d'infiltration ou le réseau hydrographique de surface (avec accord propriétaire et/ou du gestionnaire) ;**
- **Se conformer à l'avis du SIAMU ;**

Remarque de Bruxelles – Environnement :

Le projet du PPAS Archiduc étant toujours en analyse, que l'octroi de ce permis peut avoir un impact sur le développement dudit PPAS, Bruxelles Environnement estime qu'il est prématuré de se prononcer.

COMMUNE : ABSTENTION

Madame STASSART

BRUXELLES-ENVIRONNEMENT :
ABSTENTION

Madame FOSSET

BUP – Direction de l'Urbanisme

Madame COPPIETERS

pour M. Fakchich

BUP – Direction du Patrimoine Culturel

Madame BRUNE