

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du 27 mai 2021 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
    - Urban Brussels- Direction de l'urbanisme : Madame Amandine BERRY
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites : Madame Coralie SMETS et Monsieur Thomas BOGAERT
    - Bruxelles Environnement : Monsieur Nicolas MARTINEZ
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte
- Madame Delphine SACRE, ingénieur

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ,

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ,

Vu la demande émanant du Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : BPI Real Estate Belgium
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 249 - 255 - Rue du Collège Saint-Michel 17 - 23
- qui vise à exécuter les travaux suivants : rénovation lourde et démolition-reconstruction d'un ensemble de bureaux répartis sur trois bâtiments d'une parcelle traversante, en un projet mixte de logements (83 unités) et de bureaux, avec 104 emplacements de stationnement en sous-sol et 233 emplacements pour vélos.

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 12 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- le demandeur :
  - Madame Liesbeth GESTELS, BELFIUS IMMO
  - Monsieur Philippe SALLE, BPI REAL ESTATE BELGIUM S.A.
  - Monsieur Thibaut DUMORTIER
  - Monsieur Lionel DEBOECK
  - Monsieur Gilles LEDENT

- d'office, les personnes ou organismes suivants ·
  - Monsieur Julien VANOPDENBOSH, architecte,
  - Maître Michel KAROLINSKI, avocat
- les personnes et organismes qui l'ont demandé :
  - Comité de Défense de l'Altitude Cent (CODA) représenté par Madame Anita NAPOLEONE
  - Comité Tervueren-Montgomery représenté par Madame Anita NAPOLEONE
  - ATYLIDE S.R.L. représentée par Monsieur Jérémie DOLVELDE
  - PORTICO Avocats représentés par Maître Dolorès SERAFIN et Monsieur Thomas EYSKENS
  - Monsieur Pierre OBSOMER
  - Monsieur Pierre D'ANS

**DECIDE à huis clos .**

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant .

Considérant que la parcelle d'une superficie de 4 868m<sup>2</sup> est traversante ; qu'il existe trois bâtiments ; qu'au Nord, l'immeuble n°249 à 255 donne sur l'Avenue de Tervuren (« Tervuren Square »), qu'au Sud, l'immeuble n°17 donne sur la Rue du Collège Saint-Michel (« 17 Collège ») ; qu'un bâtiment en rez-de-chaussée occupe l'intérieur d'îlot (« Loft ») ;

Considérant que l'ensemble de la parcelle se situe en Zone d'habitation définie par le Plan Régional d'Aménagement du Sol (PRAS) dont l'arrêté gouvernemental date du 03.05.2001; que l'immeuble situé Avenue de Tervuren est en Zone d'Intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement, ainsi qu'en Zone de protection et Zone UNESCO du Palais Stoclet , que l'immeuble situé Rue du Collège Saint-Michel se trouve en Zone de protection de la Maison personnelle et atelier du peintre Emile Fabry ;

Considérant qu'actuellement, l'affectation de l'ensemble est uniquement dédiée au bureau (11 590m<sup>2</sup>), que le projet vise à proposer une mixité des fonctions, avec le maintien d'une partie en bureau (1 950m<sup>2</sup>) et l'ajout de 83 unités de logements (10 109m<sup>2</sup>); que l'immeuble « Tervuren Square » et le « Loft » sont rénovés lourdement , que l'immeuble « 17 Collège » est démoli et reconstruit ; que 104 emplacements de stationnement en sous-sol seront conservés et 233 emplacements pour vélos sont ajoutés et répartis sur la parcelle ;

**Procédure :**

Considérant que le dossier a été déclaré complet en date du 15.03.2021 , que l'enquête publique s'est déroulée du 16.04 au 17.05 2021 pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) .
  - Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> ;
  - Prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
  - Prescription générale 0.9 . clause de sauvegarde (<20%) ;
  - Prescription particulière 2.2 . + de 250 m<sup>2</sup> d'activité productive ou de bureau ;
  - Prescription particulière 2.5.2 . modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ,
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) .
  - article 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions .
    - Article 3 · Implantation de la construction
    - Article 4 · Profondeur d'une construction mitoyenne
    - Article 6 · Toiture ,
    - Article 13 · Maintien d'une surface perméable
  - article 176/1 . enquête publique à la demande de Bruxelles Environnement dans le cadre d'un permis mixte ,
  - article 153 §2.a)2, dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses .
    - Titre VI « Clôture des propriétés longeant la voie publique » Article 50 · Zones de recul
    - Titre XI « Hauteur des étages – Murs et planchers » Article 67 : Hauteur minimum
    - Titre XII « Saillies » Article 75

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P R A S ) :
  - Prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) .
  - Article 237 · Zone de protection de biens classés (Palais Stoclet & Maison personnelle et atelier du peintre Emile Fabry)

Vu les 12 réclamations et/ou observations introduites durant l'enquête publique portant sur :

**Projet dans son ensemble :**

Les réclamants demandent une attention particulière sur :

- prendre des précautions durant le chantier : amiante, traitement des poussières et des décombres, protection du personnel ;
- la démolition/reconstruction est contraire au développement durable ; établir un bilan carbone ,
- la récupération des eaux de pluie : revoir le calcul des cuves de rétention (100litres/m<sup>2</sup>/heure) et des avaloirs (200l/m<sup>2</sup>/h) selon le Comité de Défense de l'Altitude Cent (CODA) & le Comité Tervueren-Montgomery ,
- le CODA précise qu'une toiture verte devrait contenir 80cm de pleine terre et qu'en deçà ces surfaces doivent être considérées comme imperméables ,
- pousser plus loin la réflexion sur l'utilisation des panneaux solaires ;
- la révision des dimensions des emplacements vélos pour plus d'aisance dans la pratique ;
- éviter les appartements mono-orientés

Les réclamants craignent .

- une sur densification du nombre de logements sur la parcelle entraînant une augmentation de la rareté du nombre de places de parking disponibles en voirie , également qu'il y a lieu de s'assurer que les places de parking prévues en sous-sol seront bien uniquement dédiées au stationnement des véhicules et non transformées en cave ; qu'il pourrait être envisageable de mutualiser certaines places de parking avec les riverains à proximité ;

Les réclamants s'opposent .

- au maintien de la densification en intérieur d'îlot ; ce projet donne l'occasion de redonner de la superficie de pleine terre ;

Les réclamants soulignent .

- les efforts en maîtrise de l'énergie ,

Les réclamants se questionnent sur :

- le dimensionnement des bassins d'orage ,
- le démantèlement des éléments de construction des deux bâtiments actuels ,
- le planning d'intervention et les horaires de travail ; l'impact sur la voirie durant le chantier , des précisions qu'en à la méthode de démolition et au traitement des déchets sur chantier qui occasionnera des nuisances sonores , des précisions qu'en aux dédommagements possibles si dégâts il y a sur les habitations voisines ;

**« Tervuren square » :**

Les réclamants demandent :

- la vérification des niveaux en façade avant afin de s'aligner parfaitement à la façade du mitoyen de gauche (n°257), la vérification de la mesure exacte de la réhausse de l'étage en retrait, ainsi que des informations complémentaires sur les différents éléments techniques en toiture ,
- des informations de hauteur quant à la mise en place de panneaux photovoltaïques en toiture et de toiture verte extensive ;

Les réclamants s'opposent à :

- la réhausse du dernier étage en retrait ainsi que de l'émergence des techniques liées aux deux noyaux d'ascenseurs ; certains préféreraient la suppression de cet étage ;

Les réclamants se questionnent sur .

- la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU, concernant la hauteur de façade – motivant qu'il faut prendre en compte l'étage en retrait ;

**« 17 Collège » :**

- le nombre d'étages projetés est supérieur à la moyenne des gabarits de la rue, un bâtiment en R+3+ un étage en retrait serait préférable ;
- de plus, afin de limiter la perte d'ensoleillement pour le voisin de gauche n°25, proposer des retraits de volumes plus importants ;

Vu que le projet fait également l'objet d'un **permis d'environnement** ; qu'en terme de procédure administrative, le dossier est défini comme étant mixte ; qu'ainsi ce permis d'environnement à la référence IPE/1B/2020/1769780 est également concerné par cet avis de commission de concertation ,

Vu l'avis du SIAMU, favorable conditionnel daté du 04.05.2021 et ayant pour référence C 1983 1456/16/ABM/ac auquel il est impératif de se conformer ,

Vu l'avis de la société AccessAndGo conformément aux Titre IV et VII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), daté du 15.04.2021, favorable à condition que certains éléments soient communiqués sur les plans et intégrés dans le cahier spécial des charges , qu'il y a lieu de suivre ces prescriptions ;

Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID, favorable sous condition daté du 23.03.2021 auquel il y a lieu de se conformer ;

Vu l'avis de la société VIVAQUA qui émet une série de remarques dans son courrier du 26.03.2021 à la référence « 1300973 » et auquel il y a lieu de suivre les prescriptions ;

Vu la reconnaissance du sol introduite à Bruxelles Environnement en date du 12/06/2019 (SOL/00282/2019) ,

Vu l'avis du Maître Architecte, favorable avec des recommandations pour améliorer encore la qualité architecturale du projet,

Vu la réunion de projet organisée le 10.07.2020 préalablement au dépôt de dossier ;

Vu que le projet est soumis à des charges d'urbanismes , que celles-ci seront calculées à la suite des modifications à apporter au projet vu l'avis de l'actuelle commission de concertation ;

### **Considérant l'avis :**

#### **Projet dans son ensemble**

##### **AFFECTATION**

Considérant que la parcelle est en **Zone d'habitat** ; que l'affectation devrait être du logement avec un maximum de 500m<sup>2</sup> de plancher de bureau par immeuble ; qu'en situation de droit, les bâtiments sont affectés dans leur intégralité au bureau ; que la prescription générale **0.9 du PRAS** permet dans ce cas-ci de réaliser des travaux de transformations et rénovations conséquentes afin de tendre à respecter les prescriptions du plan , que l'une des conditions est de limiter l'accroissement de la superficie de plancher à 20% ; que le projet augmente d'environ 4% la superficie totale de plancher , qu'ainsi la condition est respectée ;

Considérant également que l'apport d'une mixité des fonctions avec l'ajout d'unités de logements répond à la **prescription 0.14 du PRAS** qui définit la carte des soldes de bureaux admissibles en Zone d'habitat et de mixité; que sur la zone concernée, le solde de bureaux est à revoir à la baisse , qu'ainsi, le projet participe à rééquilibrer ce solde ,

Considérant que le projet prévoit 83 logements (3 studios, 26 unités 1 chambre, 32 unités 2 chambres, 21 unités 3 chambres et 1 unité 4 chambres) ,

##### **ACCESSIBILITÉ**

Considérant qu'au niveau de l'accessibilité depuis le domaine public, le projet prévoit que les trois bâtiments soient autonomes ; qu'ainsi, chaque fonction a une entrée distincte ,

Considérant que le projet prévoit plusieurs locaux vélos, à savoir .

- 53 vélos pour 91,8 m<sup>2</sup> abri couvert du bâtiment « Loft »
- 22 vélos pour 34 m<sup>2</sup> pour le local de gauche du rez du bâtiment « 17 Collège »
- 10 vélos pour 17 m<sup>2</sup> pour le local de droite du rez du bâtiment « 17 Collège »
- 22 vélos pour 38,3 m<sup>2</sup> pour le local au rez du bâtiment « Tervuren Square »
- 90 vélos pour 172 m<sup>2</sup> grand local au sous-sol 1
- 24 vélos pour 49 m<sup>2</sup> petit local au sous-sol-1

Considérant que tous les locaux n'atteignent pas la superficie de 2m<sup>2</sup> par emplacement espace de manœuvre compris mais tendent vers cette superficie ;

Considérant qu'au total 168 emplacements vélos (dont 12 cargos) sont proposés aux logements (ratio 1,05 / chambre) et 65 pour les bureaux (ratio suffisant compte tenu d'un emplacement minimum par 200m<sup>2</sup> de surface bureau) , que ces locaux sont facilement accessibles, à proximité des circulations verticales ;

Considérant que pour un nouveau projet les systèmes d'attache en vertical ne sont pas recommandés ; qu'il y a lieu de supprimer les 2 zones d'emplacements extérieurs non-couverts de manière à verduriser encore davantage l'intérieur d'îlot et ne pas entraver l'accès de secours du « Loft » ,

Considérant néanmoins que les emplacements suspendus à assistance sont tolérés dans les bâtiments de logements (stationnement de longue durée) à partir de 100 emplacements vélo au sein d'un même permis d'environnement ,

Considérant que le projet améliore l'accessibilité du site aux véhicules SIAMU et aux PMR par rapport la situation existante ,

#### **EMPRISE BÂTIE - IMPERMÉABILISATION**

Considérant que le taux d'emprise du projet est de 59 4% (l'existant . 62.2%) ; que le taux d'imperméabilisation du terrain est de 78 3% (l'existant · 81.0%) ; que le projet est en dérogation sur plusieurs points énoncés ci-après ;

Considérant que pour les actes et travaux **en intérieur d'îlot**, le PRAS émet plusieurs conditions ; que d'une part, en **Zone d'habitat**, la **prescription 2.5.1°** stipule que l'affectation de bureau ne peut pas y porter atteinte , que d'autre part, la **prescription générale 0.6** stipule qu'en priorité, les qualités végétales doivent être améliorées et que le maintien ou la création de surfaces de pleine terre doit être favorisé ; qu'ainsi le projet ne répond pas à ces deux prescriptions ;

Et

Considérant qu'en Zone de cours et jardin, le projet **déroge à l'article 13** du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), concernant le maintien d'une surface perméable car le projet présente moins de 50% de la zone en pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit quelques petites interventions de démolition pour le « Loft » · deux petits volumes (Nord et Sud) permettant la connexion avec les deux immeubles, une petite travée à l'Ouest afin de créer un chemin extérieur menant au sous-sol et une petite partie du sous-sol à l'arrière du bâtiment « 17 Collège » permettant atteindre 48.4% de pleine terre de la surface non bâtie hors-sol ; qu'ainsi le projet apporte une augmentation de 7,4% de la zone de cours et jardins (+140 m<sup>2</sup>) ; que cette surface reste très peu au regard de l'ensemble de la parcelle ,

Considérant qu'en terme de compensation de la forte imperméabilisation de la parcelle, le projet prévoit la végétalisation de l'ensemble des toitures (de types intensive et extensive), soit environ 2 000m<sup>2</sup>, afin de favoriser la biodiversité et drainer au mieux les précipitations ; qu'il y a lieu pour les étages en retraits de « Tervuren square » et « 17 Collège » d'envisager une toiture stockante (toiture bleue) qui permettrait une diminution des volumes des bassins d'orage enterrés ; que la mise en place d'une toiture végétale avec dispositif stockant participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'au niveau des revêtements de sol extérieur, les accès secondaires, la bordure le long de la façade avant de « Tervuren square » et les sorties de secours du « Loft » sont prévus en pavés de béton drainants, les stationnements pour les pompiers en dalle de gazon, les terrasses des logements sur plots à joints ouverts, et le cheminement côté Est du « Loft » en flocons d'ardoise, qu'ainsi une attention a été portée sur le choix de matériaux drainants ;

Considérant cependant, que l'accès pour les bureaux n°0 1 va engendrer moins de flux de personnes que celui menant au porche cocher, qu'ainsi il y a lieu d'en diminuer sa largeur afin d'augmenter la superficie d'aménagement paysager ;

Qu'au niveau de la gestion de l'eau, l'eau de pluie est récupérée dans deux citernes (alimentées principalement par les toitures) de 25 m<sup>3</sup> (« Tervuren square ») et 3 m<sup>3</sup> (« 17 Collège ») pour l'arrosage des aménagements paysagers extérieurs communs et privés des penthouses et jardins, l'entretien des espaces communs ainsi que les chasses des toilettes des espaces de bureaux; que deux bassins d'orage de 109 m<sup>3</sup> et 23 m<sup>3</sup> permettent de temporiser les pluies abondantes avant son renvoi vers l'égout public ; qu'ainsi le phénomène d'engorgement et de débordement en voirie est limité ;

Considérant que les bassins d'orage devront respecter la nouvelle réglementation relative aux bassins d'orage (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale réglementant la mise en place, l'exploitation et le contrôle des bassins d'orage, publié le 18/06/2019 et entré en vigueur le 01/09/2019) ,

Considérant que le débit de fuite de l'ensemble est de 5L/sec/hect de surface imperméabilisée ,

Considérant que deux zones sur dalles ne sont pas drainées vers le réseau d'égouttage mais le surplus est évacué vers jardin intérieur pour y être dispersé via un drain , que la sous-division Sol de Bruxelles Environnement n'y voit pas d'inconvénient car l'infiltration n'est pas dans une zone de pollution ,

Considérant que malgré le traitement qualitatif des espaces extérieurs et les diverses attentions énoncées ci-dessus qui améliorent sensiblement la situation existante, les efforts restent insuffisants au regard de la taille de la parcelle et de la densité du site ; que le projet peut être une occasion de désenclaver l'intérieur d'îlot et d'apporter davantage de respiration et de surface de pleine terre ; qu'ainsi la dérogation à l'article 13 est acceptable moyennant la suppression de la totalité de la dernière travée au Sud du « Loft » au rez-de-chaussée, ainsi qu'au sous-sol (hors accès au parking) ,

Considérant que pour les aménagements extérieurs en intérieur d'îlot, le niveau existant de la dalle de parking ne permet pas d'avoir 60cm de terre arable en tous points ; que le projet **déroge ainsi à l'article 4.52** du Titre I du RRU ; que cependant ces zones sont limitées , que la dérogation est acceptable ; qu'un traitement paysager est à prévoir en conséquence ,

Considérant qu'en intérieur d'îlot un platane et un érable sont conservés , qu'il y a lieu de les protéger durant tout le chantier ; que cependant, la nouvelle reprise des terres au droit du platane n'est pas acceptée , que 7 nouveaux arbres seront plantés à proximité dans la zone de pleine terre ;

Considérant qu'en Zone de recul au niveau de l'Avenue de Tervuren, le projet prévoit d'apporter un aménagement paysager avec la plantation de 11 sujets ; qu'il est préférable de proposer des arbustes à basses tiges ; qu'ainsi il y a lieu de revoir cet aménagement ;

Considérant que les plantations consisteront en des espèces indigènes pour le projet ;

Considérant qu'en Zone de recul, le projet **déroge à l'article 50 du Titre VI du Règlement Général sur les Bâtisses (RGB)** car à l'alignement de la voie publique, il ne prévoit pas de clôture ; qu'au vu du caractère prestigieux de l'Avenue, il y a lieu de respecter cette prescription et de prévoir une haie de 80cm afin d'avoir une composition harmonieuse d'ensemble ,

**SOUS-SOL**

Considérant que la structure existante en sous-sol (partiellement sur deux niveaux), dont l’empreinte bâtie recouvre la majeure partie de la superficie de la parcelle, permet de mutualiser l’espace de **parking** ; que cet espace est reconfiguré afin d’accueillir l’ensemble des nouveaux locaux de services nécessaires au projet , que le seul accès carrossable depuis la voie publique reste situé Rue du Collège Saint-Michel ;

Considérant que le projet maintient 104 emplacements pour voiture dont 4 pour les PMR , que certains box sont fermés ; qu’il y a 91 emplacements dédiés aux logements (ratio 11 - 83 pour voiture et 8 pour motos) et 13 emplacements dédiés aux bureaux , qu’ainsi l’offre est diversifiée et correspond à un ratio de 1 emplacement voiture par logement ; que les emplacements réservés aux bureaux du « Loft » et aux logements de l’immeuble « 17 Collège » se situent uniquement au -1, seul niveau desservi par les circulations de ces deux immeubles ,  
 Considérant que le site est situé en zone d’accessibilité B sur le plan d’accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d’Urbanisme, que selon les superficies bureaux déclarées le demandeur a le droit à 20 emplacements, il n’y a donc aucun emplacement excédentaire en terme de CoBrACE ;

Considérant que le projet prévoit au sous-sol une cave par logement , que celles-ci doivent être facilement accessibles depuis les cages d’escaliers verticales ;

Considérant qu’un local poubelle par bâtiment est prévu à l’étage -1 d’une superficie de 53 m<sup>2</sup> au total ; qu’ils doivent être aisément accessibles depuis les ascenseurs , que le projet prévoit que la collecte des immondices soit organisée depuis le parking via un petit utilitaire d’une société spécialisée ,

Considérant qu’au niveau -1, il y a lieu de revoir certains aménagements , que l’emplacement de parking n°33 entre en conflit avec la sortie piétonne du noyau de circulation A de « Tervuren square » et avec l’accès au local vélos, ainsi son emplacement doit être revu ; qu’il serait préférable de déplacer le local poubelle du « Loft » à proximité du noyau de circulation concerné permettant en plus d’élargir la base de la rampe d’accès au parking depuis la rue et donner plus d’aisance aux divers utilisateurs (voiture – vélo – moto) pour l’entrée et la sortie , qu’il serait préférable de rapprocher les caves n°29-30-31 des noyaux de circulation de « Tervuren square » ,

**POLLUTION DES SOLS**

Considérant qu’il y a encore deux réservoirs à mazout qui sont encore en place enterrés sous le niveau de sous-sol près de l’entrée du parking . réservoirs C1 (inerté) et C2 (vidé et nettoyé) mais que les points de remplissage ont été rendu inutilisables ;

Considérant qu’il y a un réservoir aérien de 9900L mis en place, disposant d’une déclaration de classe 3 (19/CL3/1726079) ,

Considérant que la parcelle est inscrite en catégorie 4A+0 à l’inventaire de l’état du sol Catégorie 0 car une activité à risque n’a pas encore officiellement cessé sur le terrain. Catégorie 4A car il y a une étude de pollution sur la parcelle ,

Considérant que selon le dossier SOL/00058/2017 (dans le cadre de la prolongation de permis d’environnement n°651340): la pollution mélangée, une étude de risque est entreprise. Les conclusions sont qu’il n’y a pas de risque en situation concrète actuelle, ni pour la santé humaine, ni par la présence d’une dalle de béton. Pour le scénario d’habitat, un risque non-tolérable est constaté, il y a donc l’obligation de maintenir une dalle de béton au droit de la pollution Le projet répond à cette condition ;

Considérant que selon le dossier SOL/000282/2019 (aliénation de droit réel) · un assainissement est prévu, il y a eu des soucis à cause de l’utilisation de l’ancienne citerne C2 ;

Considérant qu’une pollution résiduelle restera en place après l’assainissement prévu. Il y a une restriction d’usage de maintenir la dalle béton ,

Considérant que dans le cadre du projet, aucune activité à risque pour le sol n’est prévue (il y a néanmoins une nourrice de 1000L de mazout pour l’alimentation du groupe de secours) ;

Considérant qu’au niveau des installations de géothermie . tout sera fait pour éviter la mise en connexion des aquifères. La sous-division Sol de Bruxelles Environnement n’a pas d’observation spécifique car les puits prévus ne vont pas empiéter sur la zone polluée qui va par ailleurs être partiellement assainie ,



## ENERGIE

Considérant que le projet prévoit une série d'installations permettant de réduire la consommation d'énergie ; que la ventilation est prévue de type D+ avec un dispositif individuel par appartement , que des panneaux photovoltaïques seront placés en toiture , qu'environ 15% des places de parking sont prééquipées pour la mise en place de prises pour voiture électrique ,

Considérant que suite à l'étude faisabilité intégrée c'est la variante PEB passive qui a été retenue et que le projet comporte deux systèmes géothermiques fermés avec des pompes à chaleurs. 14 sondes côté Tervuren, 24 sondes côté Saint-Michel ;

## INSTALLATIONS TECHNIQUES ET REJET D'AIR

Considérant que les installations techniques sont situées en sous-sol dans des locaux fermés ;

Considérant que tous les rejets d'air se font en toiture à l'exception du rejet d'air vicié des bureaux du bâtiment Loft (façade Ouest, mais à distance des logements), le rejet d'air du parking en toiture du bâtiment loft (à distance des logements), le rejet d'air vicié des bureaux du noyau B du bâtiment Tervuren Square (façade Nord plus proche des logements mais absorbé par le bruit du trafic Avenue de Tervuren) ,

Considérant que la ventilation mécanique du parking couvert est dimensionnée pour atteindre un débit de 200m<sup>3</sup>/h/emplacement ; que les rejets d'air vicié du parking se font en toiture du bâtiment loft mais à plus de 25m d'une autre prise d'air) ;

## CHANTIER

Considérant qu'un inventaire amiante doit obligatoirement être joint à la déclaration de classe 3 pour le chantier lorsque celui-ci implique la démolition ou transformation d'un bâtiment (dont le PU a été délivré avant le 1/10/1998) d'une surface plancher (sous-sol compris) de plus de 500 m<sup>2</sup> ,

Considérant qu'il est obligatoire d'enlever les matériaux amiantés avant le démarrage des travaux quand ces derniers présentent un risque d'endommagement de ces matériaux ,

Considérant qu'il y a lieu de favoriser l'économie circulaire ;

Considérant que les demandes de démolitions, doivent comporter un inventaire des matériaux présents dans l'immeuble et proposer la réutilisation de ceux-ci dans la nouvelle construction. Cela peut varier des matériaux de construction, aux matériaux tels que les anciens lavabos, sanitaires, carrelages, châssis, portes ;

## Immeuble Avenue de Tervuren n°249 à 255 – « Tervuren Square »

## GABARIT

Considérant qu'en terme de gabarit, l'immeuble comprend un rez-de-chaussée, puis se développe sur 7 niveaux et se termine par un étage supplémentaire en retrait ,

Considérant que la structure actuelle est en bon état , qu'elle est constituée de colonnes en béton et de dalles champignons permettant aisément une flexibilité du programme , que le projet prévoit une rénovation lourde des façades, une réorganisation des circulations avec la création de deux noyaux de circulation, ainsi que diverses modifications ponctuelles de la structure ;

Considérant que le projet prévoit la démolition/reconstruction du dernier étage en retrait (+8) avec une légère modification de l'empreinte bâtie et une réhausse d'environ 65cm, sous prétexte que la hauteur sous plafond existante de 2.55m est insuffisante et qu'il serait préférable de la porter à 3m ; que cet étage **déroge à l'article 6. §1 du Titre I du RRU** en terme de hauteur de toiture car il dépasse le profil mitoyen le plus haut d'environ 3.30m , que cette nouvelle hauteur engendre une augmentation volumétrique supplémentaire pour un bâtiment dont le P/S excède déjà largement la moyenne environnante ; que la hauteur sous-plafond existante est conforme aux normes du RRU et qu'ainsi l'augmentation de la hauteur sous plafond ne peut dès lors pas servir de motif afin d'octroyer une dérogation à l'article 6. §1 du Titre I du RRU ; qu'il y a lieu de diminuer la hauteur totale du bâtiment projeté de 40cm ;

Considérant qu'en toiture, le projet déroge également à l'article 6.§3 car la technique des cages d'ascenseurs dépasse de 69cm le gabarit de la toiture ; que cependant, par rapport aux réhausses techniques existantes, leur hauteur et leur empreinte sont diminuées ainsi que de par leur localisation, ne seront pas visibles depuis l'espace public ; qu'ainsi cette dérogation est acceptable ;

Considérant qu'en séance et dans les réclamations, la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU a été évoquée concernant la hauteur en façade avant , que cependant, l'étage en retrait n'est pas à prendre en compte dans le calcul des niveaux de hauteur de façade , que le niveau est à prendre au point supérieur de l'acrotère de la façade principale , qu'ainsi cette dérogation n'est pas applicable ,

Considérant que par rapport à la parcelle voisine de droite n°245, la demande déroge à l'article 4 du Titre I du RRU, que le mur-pignon mitoyen imposant, borde une parcelle sur laquelle se trouve un bien de gabarit largement inférieur au projet , que la demande augmentation la superficie de ce profil d'une profondeur d'1 6m sur toute la hauteur du bâtiment , que cette augmentation est dû à l'aménagement de terrasses arrières sur la totalité de la largeur du bâtiment qui engendrent des vues droites et obliques ; que la situation existante en mitoyenneté est un mur d'héberge de grande taille qui nuit à l'esthétique du quartier ; que l'augmentation en profondeur de ce mur d'héberge porterait atteinte aux qualités urbanistiques du quartier ; qu'un réaménagement intérieur des logements situés le long de la mitoyenneté permettrait de s'éloigner de plus de 3 m de la limite mitoyenne afin de conserver la profondeur existante de l'immeuble ; **que la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU n'est pas acceptable ;**

Considérant que le bâtiment existant présente un décrochement des volumes importants en façade avant afin de suivre le tracé de la voirie ; que les façades sont retravaillées et repensées à l'échelle du projet ,

Qu'au niveau du volume de droite, le traitement du rez-de-chaussée est associé au 1<sup>er</sup> étage afin de démarquer un socle plus élané qui correspond à une zone de bureaux et où est intégré un passage cocher qui ouvre une perspective visuelle sur l'intérieur d'îlot et dessert deux halls d'entrée à destination des logements, la zone de bureaux de droite et le bâtiment central de bureau « Loft » ; qu'un portail est placé afin de limiter l'accès seulement aux utilisateurs ,

Qu'au niveau du volume de gauche en retrait, le projet prévoit de retravailler l'angle tant au rez-de-chaussée avec la construction d'un volume amorçant une nouvelle entrée généreuse pour une zone de bureaux en rez-de-chaussée (tout en respectant le plan d'alignement en vigueur demandant de maintenir un recul de 9.50m par rapport à la limite du domaine public), qu'aux étages avec l'ajout de terrasses , que cette proposition articule de manière plus harmonieuse les volumes ;

Considérant que par rapport à la Zone de protection du Palais Stoclet, le projet prévoit d'augmenter les ouvertures de la façade orientée vers le Palais ; que la distance importante qui sépare les deux bâtiments ne va ainsi engendrer aucune nuisance visuelle supplémentaire ; que de plus, la suppression du volume d'ascenseur à l'angle et le travail du volume en retrait du dernier niveau diminue légèrement la masse en toiture ,

## FAÇADES

Considérant qu'en façade avant, le projet déroge à l'article 3.§1 du Titre I du RRU car la façade dépasse de 12cm l'alignement du front de bâtisses par l'ajout d'une isolation ; que par rapport au mitoyen de gauche, cette surépaisseur ne dépasse pas le mur mitoyen existant et s'aligne avec le parement de la façade du n°257 ; qu'ainsi cette dérogation est acceptable ;

Considérant que le parement de façade est totalement revue , que l'aspect architectural du bâtiment sera fortement modifié , que la nouvelle façade contemporaine, habillée de pierre naturelle et de menuiseries en aluminium, est en harmonie avec les bâtiments environnants et participera à l'évolution favorable du quartier ,

Considérant que l'important pignon aveugle de droite, donnant sur la propriété du n°245, sera habillé en aluminium couleur bronze , qu'il y a lieu cependant d'apporter une attention particulière à la préservation des arbres remarquables lors du chantier ,

Considérant qu'en façade arrière une travée de balcons orientée Sud d'environ 3m pour les plus profondes a été ajoutée au volume bâti existant , que la profondeur ne dépasse pas le mitoyen gauche (n°257) existant et qu'un retrait d'environ 1 50m a été prévu permettant de limiter les vues obliques ,

### **AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR**

Considérant que le maintien d'espace de bureaux proposé au rez-de-chaussée et au premier étage le long de l'Avenue de Tervuren est favorable et judicieux au vue du caractère prestigieux de la voirie ;  
qu'il y a lieu cependant de revoir l'accès aux sanitaires PMR (pour les 3 zones de bureaux) afin de les rendre plus discrètes ;

Considérant que 52 unités de logements sont prévues ; que l'organisation est pensée de manière à avoir le plus de logements traversants possibles ,

Considérant que les chambres des logements se situent principalement du côté de l'avenue de Tervuren, ce qui est surprenant au vu des nuisances sonores engendrées par le trafic sur l'avenue ,

Considérant que l'aménagement des locaux de vie en façade à rue participe à l'animation de la façade à rue, qu'il serait préférable de proposer une certaine mixité en ce qui concerne l'orientation des logements ,

Considérant cependant que certaines adaptations permettraient d'améliorer l'habitabilité les logements , que l'aménagement de certains logements doit être revu afin d'augmenter la superficie des séjours, et créer des zones de vie côté Avenue de Tervuren avec des espaces extérieurs rentrants permettant d'animer la façade avant ,

Considérant que certains locaux augmentent la fonctionnalité des habitations, tels que les buanderies ou les débarras ;

Considérant qu'au niveau des aménagements privatifs extérieurs, il y a lieu pour le logement « SCB 0.1 » au rez-de-chaussée de bien prévoir une essence de haie et un aménagement végétal avec un feuillage persistant et marcescent afin de limiter les vues en hiver depuis le « Loft » ;

Considérant que la terrasse du logement « SCB 1.6 » se trouve à proximité de la voirie et au-dessus de l'accès de la zone de bureau ; qu'il y a lieu de prévoir un retrait de 1m non accessible ;

Que la terrasse du logement « SCB 2.4 », ainsi que des logements supérieurs devront être revues afin de ne pas avoir de retour sur la façade latérale et ainsi limiter les vues sur les terrasses des logements du volume en retrait ,

Que les terrasses du dernier étage en retrait devront être limitées . pour le logement « SCB 8.1 » la terrasse en façade avant ne devra pas présenter de retour sur la façade latérale, identique pour la terrasse arrière du logement « SCB 8.2 » ;

### **Bâtiment en intérieur d'îlot « Loft »**

Considérant qu'en terme de gabarit, le bâtiment subit peu de modification et devra être revu en fonction des remarques énoncées ci-dessus , qu'il se développe sur trois niveaux différents en rez-de-chaussée permettant de suivre la topographie du terrain , qu'une petite travée est dépourvue de ses façades pour accueillir un local vélo couvert destiné à l'ensemble des bureaux de « Tervuren square » et du « Loft » ;

Considérant que la structure existante en béton constituée de colonnes déportées vers l'intérieur permet de développer des façades vitrées en continu offrant un apport de lumière naturelle conséquent ainsi qu'un espace de bureaux modulaire , que le projet prévoit l'aménagement de deux espaces de bureaux avec un hall de réception commun et un accès au sous-sol pour le parking et le local poubelle ; que les locaux de service tel que sanitaire ou cuisine sont concentrés au centre du bâtiment avec pour les cuisines un éclairage zénithal ,

Considérant que l'enveloppe est rénovée, notamment par la réfection complète des façades, des parachèvements et des techniques , que la teinte pour les châssis est prévue couleur bronze ,

Considérant que la gaine technique « Rject CO-EFC » des deux niveaux de sous-sol émerge de la toiture d'environ 1.4m par rapport au niveau de toiture du volume le plus bas ; que cette situation est existante ; que sa localisation centrale sur la parcelle diminue les nuisances pour les occupants ; qu'avec l'aménagement paysager prévu en toiture, l'impression de masse sera diminuée ;

Considérant que cette activité en intérieur d'îlot limite les nuisances pour les riverains aux jours ouvrables de la semaine et aux heures de bureaux ,

Considérant que la végétalisation de la toiture sur 50cm de terre est maintenue ; qu'elle est retravaillée pour plus de diversité d'essences et est de type intensive ; que certaines essences seront débordantes et limiteront l'impact visuel de l'acrotère ; qu'ainsi, malgré la forte densité de bâti en intérieur d'îlot, la majorité des logements auront une vue dégagée sur ce parterre végétal ,

### Immeuble Rue du Collège Saint-Michel n°17 – « 17 Collège »

#### **GABARIT**

Considérant qu'en terme de gabarit, l'immeuble existant se développe sur un rez-de-chaussée, 2 étages et une toiture à deux versants dont le faîte culmine à 106 7m ; que l'enveloppe actuelle du bâtiment est plus basse que les deux constructions mitoyennes ; qu'il y a ainsi des murs-pignons aveugles importants ,

Considérant qu'il a été étudié que la structure actuelle ne supporterait pas la charge de la réhausse prévue , que l'implantation des colonnes structurelles en façade avant à la limite du plan d'alignement ne permet pas une isolation optimale par l'extérieur , qu'au vu de la pente de toiture, l'aménagement des combles en logement était difficile , que cet immeuble construit initialement pour du bureau est difficilement convertible en logement , que cette nouvelle affectation correspond au plan du PRAS et se prête bien au caractère résidentiel de la rue ; qu'ainsi il a été décidé que la structure ne permettait pas de s'orienter vers une transformation lourde et qu'il a été choisi de démolir l'immeuble existant (sous-sol compris jusqu'à la limite du « Loft ») ;

Considérant que l'immeuble de droite Rue du Collège Saint-Michel n°9-11-13 est un bâtiment datant de 1972 ; que sa demande de permis d'urbanisme avait été refusée à 2 reprises en 1970 avant l'obtention du permis en 1972 , que le permis d'urbanisme pour l'immeuble existant Rue du Collège Saint-Michel n°17 a été octroyé en 1973 et tente de créer un lien entre les 2 typologies limitrophes en ce qui concerne le gabarit et le type de toiture ,

Considérant que le projet se développe sur un rez-de-chaussée, 4 étages et un 5<sup>ème</sup> en retrait , qu'il s'agit d'une forte augmentation en termes de gabarit par rapport à la situation existante ; qu'en terme de hauteur et de profondeur le bâtiment projeté s'aligne au mitoyen le plus profond (n°13) et que ce gabarit est acceptable vis-à-vis du mitoyen de droite ;

Considérant cependant que le gabarit en R+4+1 étage en retrait (ER) du voisin de droite (n°13) ainsi que du projet projeté est une exception dans la rue , qu'en façade arrière, le projet **déroge à l'article 4** du Titre I du RRU en terme de profondeur car il dépasse de 4.15m le bâtiment mitoyen de gauche (n°25) au niveau -1 et rez-de-chaussée et de 8 27m au 1<sup>er</sup> étage , qu'aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, un retrait latéral de 3m est opéré dans le volume ,

Considérant qu'à cette dérogation en profondeur, découle une **dérogation à l'article 6** en terme de hauteur de toiture, car la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage dépasse de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen n°25, d'environ 9 40m pour le volume qui va au-delà du gabarit de l'annexe du n°25 et d'environ 3 90m au niveau de la corniche arrière de la toiture à deux versant du n°25 , que les dérogations aux articles 4 & 6 sont refusées ; qu'il y a lieu de supprimer l'appartement de gauche de l'étage en retrait et de retravailler les étages inférieurs pour soigner le raccord avec le mitoyen de gauche ,

Considérant qu'en toiture, le projet déroge à **l'article 6.§3 du Titre I du RRU**, en ce qui concerne les techniques , qu'elles dépassent d'environ 1m du gabarit de toiture , que néanmoins celles-ci sont habillées avec les mêmes matériaux que ceux utilisés en façade ; que ces éléments sont ponctuels , que la dérogation est acceptable ,

Considérant qu'au niveau du parement de façade avant, le projet propose une brique de ton clair avec un soubassement en pierre ; que cette gamme chromatique s'intègre au bâti environnant , que les menuiseries sont prévues de couleur bronze ;

Considérant cependant qu'un accès direct ouvert et fermé par une grille depuis la rue aux locaux vélos permettrait de dynamiser les parties aveugles au rez-de-chaussée ,

## **PROGRAMME**

Considérant que le projet prévoit 31 unités de logements desservies par deux halls et offre une surface dédiée aux professions libérales au rez-de-chaussée avec un accès distinct ,

Considérant que pour les logements, les espaces de vie se développent en façade avant car l'orientation Sud permet un apport de lumière généreux ;

Considérant qu'un espace extérieur est proposé pour chaque unité de logement ; que le projet favorise en façade avant la création de loggias rentrantes ; que cette proposition est favorable au vue de l'étroitesse de la rue ; qu'elles offriront plus d'intimité et limiteront les surchauffes l'été , que ponctuellement, sur deux travées, le projet propose de développer des balcons en surplomb de la rue pour les logements 1 chambre mono-orienté , que cette typologie est présente également ponctuellement dans la rue ; qu'ainsi ces deux procédés offre à la composition de façade une profondeur à la masse et un rythme ;

Considérant cependant que les balcons en saillie de la façade avant **dérogent à l'article 75 du Titre XII du RGB** car la hauteur par rapport au sol fini du trottoir est d'environ 2.60m au lieu de 3m , qu'au niveau de la profondeur, elle doit être égale à 6/100 de la largeur de la rue , que cette dernière prescription est respectée ; que la dérogation est acceptable ,

Considérant que cinq appartements mono-orientés au Nord sont prévus au sous-sol et au rez-de-chaussée , que l'unité « SCB 001.1 » bénéficiera que de très peu de luminosité car elle s'ouvre au Nord sur une terrasse de 3m de profondeur qui se referme par un mur de soutènement d'environ 4.70m qui retient la terre pour le Platane à conserver , qu'ainsi la qualité de vie pour les habitants de cette unité est remise en cause ainsi que la pérennité de l'arbre ; qu'il y a lieu d'offrir à tous les logements en rez-de-jardin une terrasse et un jardin dégagé (au besoin supprimer une unité de logement) ;

Considérant que le projet déroge à **l'article 67 du Titre XI du RGB** car au rez-de-chaussée, il prévoit une hauteur sous-plafond de 2.63m au lieu de 2.80m ; que cette hauteur est cependant conforme au RRU (2.50m) et que la répartition des hauteurs d'étages permet d'aligner la hauteur de façade avant au mitoyen de droite ; qu'ainsi la dérogation est acceptable ;

## **Conclusion**

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

**AVIS FAVORABLE UNANIME à condition de :**

**Général :**

- supprimer les emplacements vélos accrochés en vertical (concerne 5 emplacements au rez du bâtiment «Tervuren Square », 14 au rez du bâtiment « 17 Collège » et 5 dans le local de 90 places au niveau -1) afin de prévoir plus d'emplacements vélos qualitatifs ou détailler les caractéristiques techniques des emplacements suspendus à assistance ;
- envisager des toitures stockantes au niveau des toitures vertes extensives ;
- neutraliser la citerne à mazout encore présente sur le site avant le début des travaux (déchets à évacuer par un collecteur/négociant/courtier en déchets dangereux agréée en Région de Bruxelles-Capitale) ;
- réaliser un inventaire amiante et procéder au désamiantage, le cas échéant, selon les règles de l'art en amont des travaux ;

**Zone de recul Avenue de Tervuren :**

- diminuer la largeur de l'accès en pavés de béton pour les bureaux n°0.1 depuis l'Avenue de Tervuren ;
- revoir l'aménagement : haie de clôture délimitant la parcelle + plantations à basses tiges ;

**« Tervuren square » :**

- diminuer la hauteur totale du bâtiment de 40cm ;
- revoir l'aménagement de certains logements afin d'augmenter la superficie des séjours, créer des zones de vie côté Avenue de Tervuren avec des espaces extérieurs rentrants permettant de dynamiser la façade avant ;
- prévoir un retrait d'1m pour la terrasse du logement « SCB 1.6 » ;
- les terrasses identiques au logement « SCB 2.4 » devront être revues en supprimant de retour latéral ;
- les terrasses des deux logements au dernier étages devront être réduites tel qu'indiquer dans l'avis ;
- lors de l'isolation de la façade pignon de droite, porter une attention particulière à la préservation des arbres remarquables plantés sur la parcelle voisine ;
- ne pas augmenter la profondeur du mitoyen de droit d'1.6m ;
- pour les 3 zones de bureaux (dont « Loft »), revoir l'accès aux sanitaires PMR ;

**« Loft » :**

- supprimer la dernière travée au Sud ainsi qu'au sous-sol (hors accès au parking) ;

**Sous-sol :**

- -1 : revoir l'emplacement de parking n°33 – déplacer le local poubelle du « Loft » - déplacer les caves n°29-30-31 ;

**Intérieur d'îlot :**

- supprimer les 2 zones d'emplacements extérieurs non-couverts en intérieur d'îlot ;

**« 17 Collège » :**

- supprimer l'appartement de gauche de l'étage en retrait et retravailler les étages inférieurs pour soigner le raccord avec le mitoyen de gauche ;
- offrir à tous les logements en rez-de-jardin une terrasse et un jardin dégagé ;
- proposer un accès direct ouvert et fermé par une grille depuis la rue aux locaux vélos ;

La Commission,

Les membres,

Le Président,