



**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN**

**15 /10/2020**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président  
Monsieur M. BRIARD, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Madame DUSSART, membre BDU-URBAN BRUSSELS  
Monsieur T. JACOBS, membre BDU-PATRIMOINE CULTUREL  
Madame C. KUHN, architecte  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Watermael-Boitsfort : Madame R. SNAPS

**Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :**

Madame S. de VOS, Echevine, Madame V. STOOP, Bruxelles Environnement

---

**1<sup>er</sup> OBJET**

**Dossier 17617** (permis d'urbanisme) – Demande de BPI Real Estate Belgium pour démolir trois immeubles de bureaux, construire deux immeubles de logements (B et C) pour un total de 144 appartements comprenant un parking réaménagé en sous-sol de 172 emplacements automobiles ainsi qu' un immeuble de bureaux (A: 7151 m<sup>2</sup>) comprenant un parking en sous-sol de 25 emplacements automobiles, abattre 39 arbres à haute tige et réaménager l'ensemble du site et dossier PE/1408 (permis d'environnement) pour l'exploitation d'un immeuble de bureaux et logements, avenue Edmond Van Nieuwenhuysse 2

---

- ZONE :** Au PRAS : zone administrative  
Au PPAS n° 20/21 « Demey-Merjay » arrêté par arrêté royal du 08/03/1988 : zone de bureau
- DESCRIPTION :** Démolir trois immeubles de bureaux, construire deux immeubles de logements (B et C) pour un total de 144 appartements) comprenant un parking réaménagé en sous-sol de 172 emplacements automobiles ainsi qu' un immeuble de bureaux (A: 7151 m<sup>2</sup>) comprenant un parking en sous-sol de 25 emplacements automobiles, abattre 39 arbres à haute tige et réaménager l'ensemble du site.  
**Exploiter un immeuble de bureaux et logements.**
- ENQUETE :** Du 02/09/2020 au 01/10/2020, neuf réclamations dont une comportant trois signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :
- La destruction de trois immeubles en béton pour les remplacer par trois nouveaux immeubles en béton, plus grands

- les nuisances engendrées dans le quartier et ce sur du très long terme :
- La circulation piétonne et cycliste à l'avenue Van Nieuwenhuysse et à l'est et au sud du site
- La venelle du métro
- Le parking vélos
- La rangée de tilleuls en limite «sud» du site et clôture «sud» - végétation invasive
- Le forage
- Les terrasses du bâtiment A
- La zone humide / noue
- La pollution sonore, la pollution par les poussières volatiles des destructions
- Le maintien du caractère familial du quartier

**MOTIFS :**

- application des art. 147 (demande soumise à rapport d'incidence (forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau)), 124 (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) du COBAT et 155 §2 (dérogation à un ppas) du COBAT
- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application de la prescription particulière 7.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) du PRAS
- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées), art.11 (aménagement de la zone de recul) et art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- art. 40 de l'ordonnance relative aux permis d'environnement
- permis d'environnement de classe 1B, exploitation d'installations classées : rub. 40A, 62 4A, 68B, 132B, 148A, 179

**AUDITION :**

Messieurs SALLÉ et AMANDT, représentant le demandeur, Me COENRAETS et Monsieur DE BORMAN, conseils du demandeur, Monsieur VERDUSSEN, l'architecte, Madame DUSSART et Madame MAELSCHALCK, réclamantes.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide de reporter son avis.

**2<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17615 – Demande de BPI Real Estate Belgium pour démolir un immeuble de bureaux et construire deux immeubles à appartements comprenant un petit équipement pour un ensemble de 26 logements sur un nouveau sous-sol commun (48 emplacements automobiles), rue du Moulin à Papier 55**

**ZONE :**

au PRAS : zone de parcs, zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

**DESCRIPTION :**

**démolir un immeuble de bureaux et construire deux immeubles à appartements comprenant un petit équipement pour un ensemble**

## **de 26 logements sur un nouveau sous-sol commun (48 emplacements automobiles)**

### **ENQUETE :**

du **02/09/2020** au **01/10/2020**, onze réclamations dont deux pétitions, l'une comportant six signatures et l'autre 108 signatures nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- les risques certains et non acceptables, au niveau tenue du terrain, du batardeau, des tassements différentiels et les dégâts causés aux bâtiments voisins, en particulier le bâtiment SENY aux nos 51 et 53 à 13 mètres du projet et même potentiel glissement de terrain en cas de fortes pluies
- il n'y a aucune référence de projet similaire, en dénivellation, en milieu urbain, si proche d'habitations, proche d'une mare d'eau et de rivière comme la Woluwe
- le nombre d'interrogations, questions sans réponse est trop élevé que pour considérer ce projet comme acceptable par les autorités, à défaut d'engager leur responsabilité vis-à-vis d'une partie de la population auderghemoise
- il convient de réduire la profondeur des balcons à 1,5 m tels qu'ils étaient prévus dans le projet précédent, présenté lors d'une séance d'information le 30 juin dernier, ayant à ce moment relevé le souci des servitudes de vues
- un sentier, pédestre et cycliste jusqu'au parc Seny devrait être prévu entre ce projet et l'immeuble voisin (n° 53) récemment transformé, de bureaux en logements. Ce sentier permettrait aux habitants du haut du quartier de rendre leur trajet plus agréable et plus confortable pour gagner la station de métro Herrmann-Debroux
- si le sous-sol actuel n'accueille pas assez de voitures, il suffit de réduire le nombre de logements
- 4 emplacements pour vélos à l'extérieur est beaucoup trop peu, tant pour les visiteurs que pour les habitants
- des panneaux photovoltaïques devraient être placés sur les toitures
- ce sont des logements de haut standing. Bruxelles a besoin de logements sociaux
- il faudra éviter que l'élargissement de la voirie n'augmente la vitesse potentielle des voitures, même si la limitation légale est de 30km/h
- l'impact de la destruction de l'immeuble (pollution sonore, pollution par les poussières volatiles des destructions, ...)

### **MOTIFS :**

- application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme)
- application de l'art. 149 al.2 du COBAT : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- application des prescriptions générales 0.5. (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6. (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogations aux art.7 (implantation - constructions isolées), art.8 (hauteur - constructions isolées), art.11 (aménagement de la zone de

recul), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

**AUDITION :** Messieurs SALLÉ et AMANDT, représentant le demandeur, Me COENRAETS et Monsieur DE BORMAN, conseils du demandeur, Monsieur VERDUSSEN, l'architecte, Monsieur et Madame WILLEMS, Monsieur MUTOKA, Monsieur MEYFROIDT, Mesdames LEFEBVRE, KOKOLIA, GILLIAUX, STEVENS, les réclamants et Me Demey, conseil de réclamants.

Après un échange de vues, la Commission de concertation décide de reporter son avis.

### **3<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 17678 – Demande de l'Administration communale d'Auderghem pour réaménager de façade à façade le tronçon de l'avenue des Traquets compris entre la rue du Valduc et l'avenue de Bergeronnettes**

---

**ZONE :** Au PRAS : voirie

**DESCRIPTION :** réaménager de façade à façade le tronçon de l'avenue des Traquets compris entre la rue du Valduc et l'avenue de Bergeronnettes

**ENQUETE :** Du **07/09/2020** au **06/10/2020**, aucune réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :** - application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

**AUDITION :** Monsieur STEVENART, représentant le demandeur, et Madame DEWAERSEGGER, l'architecte paysagiste.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

Considérant que la demande se situe en réseau viaire, au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 03 mai 2001 ;  
Considérant que les tronçons de voiries concernées par le périmètre de la demande sont inscrites en catégorie 'Quartier' et en catégorie 'Confort' en ce qui concerne le mode vélo pour le tronçon emprunté par l'ICR, tronçon entre la rue du Valduc et l'avenue des Canaris ;  
Considérant que la demande porte sur le réaménagement de l'espace public compris entre les alignements de la rue des Traquets entre la rue du Valduc et l'avenue des Bergeronnettes ;  
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, en application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la création et la modification de l'aménagement des voiries ;  
Considérant qu'aucune réclamation ou demande à être entendu n'a été déposée auprès du secrétariat de la commission de concertation, dans les délais requis ;  
Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité du 07/08/2020 ;  
Considérant que présente demande s'inscrit dans un quartier résidentiel apaisé ; que les alignements d'arbres existants structurent l'aménagement de la voirie ;  
Considérant que les revêtements existants de l'espace public sont très dégradés ;

Considérant que l'aménagement actuel de la voirie ne garantit pas la circulation sécurisée et confortable de l'ensemble des usagers de la voirie, ; que cet aménagement est au détriment de la convivialité de l'espace public ;

Considérant que le projet vise à réduire l'assiette de la voirie et à augmenter la largeur des trottoirs, ce qui répond aux objectifs d'apaisement des mailles du Plan Good Move, de sécurité routière et de diminution des vitesses pratiquées ;

Considérant que les matériaux prévus sont :

- de l'asphalte en chaussée ;
- des pavés en béton de format 22x11 et de teinte gris anthracite posés en épi dans les zones de stationnement ;
- des pavés en béton de format 20x20 et de teinte gris clair ;

Considérant qu'à hauteur de l'ensemble des carrefours compris dans le périmètre de la demande le projet prévoit d'élargir les oreilles de trottoirs ; que les carrefours sont équipés de traversées piétonnes adaptées aux PMR ;

Considérant que conformément à la prescription 26.1 du PRAS, le projet tend à « *rééquilibrer la fonction séjour de la fonction de circulation de la voirie* » ;

Considérant qu'en outre l'élargissement des oreilles de trottoirs prévus à hauteur de chaque carrefour tend à dissuader le stationnement illégal et in-sécuritaire des véhicules motorisés situé en carrefours ;

Considérant que le projet doit se conformer au §1 de l'art.5 du Titre VII du RRU : « *toute traversée piétonne est établie dans le prolongement du cheminement libre des voies de circulation piétonne à l'exclusion des traversées spécifiques à dalles podotactiles* » ; qu'il y a lieu de redresser la traversée PMR au niveau du n°6 de l'avenue ;

Considérant que le projet est conforme au §2 de l'art. 5 du Titre du RRU : « *au droit des traversées piétonnes prévues, la voie de circulation piétonne doit être élargie de manière à ce que la zone de stationnement commence à minimum 5 mètres de la traversée piétonne, dans le sens de la circulation* » ; ainsi qu'aux points 4° et 7° de l'art. 24 du code de la route ;

Considérant que le projet prévoit la réduction du nombre d'emplacements de stationnements de 73 places à 66 places ; que celui-ci ne prévoit qu'une place PMR ;

Considérant qu'afin de valoriser l'accessibilité des modes actifs en rue, il y a lieu de compléter l'offre en stationnement vélos par l'installation d'arceaux supplémentaires en voirie, et de compléter par des logos en voirie tel que réalisé sur la partie à Woluwé-saint-Pierre ;

Considérant que la distinction de revêtement prévue entre la chaussée carrossable et les zones de stationnements contiguës invite à la réduction de la vitesse du trafic motorisé ;

Considérant que la chaussée carrossable projetée permet la circulation sécurisée et confortable aussi bien des cyclistes que des véhicules motorisés ;

Considérant que conformément à l'art. 6 du Titre VII du RRU, le projet doit vérifier l'accessibilité carrossable au droit de chaque entrées de garages riverains ;

Considérant que l'ensemble des aménagements prévus est en continuité sur les travaux réalisés sur le tronçon situé entre l'avenue des Bergeronnettes et des Albatros ; que seules les implantations des arbres existants et maintenus, diffèrent de la partie sur la commune de Woluwe-Saint-Pierre ; ce qui empêche à certains endroits d'aménager une bande de propreté le long de la bordure ;

Considérant que l'abattage des alignements d'arbres existants ne fait pas partie de l'objet de la présente demande de permis ; que le demandeur n'estime pas nécessaire de devoir actuellement les remplacer tant sur le plan phytosanitaire qu'esthétique ; que les travaux aux pieds des arbres devront être réalisés avec des engins adaptés à la fragilité des sujets ;

Considérant que les bandes verdurisées au pied des arbres sont étendues ; que des semences de prairie fleurie sont prévues ; que ces zones perméables participent à la lutte contre les îlots de chaleur, et aide à la gestion des eaux de pluie ; que des zones de plantation supplémentaires sont prévues à hauteur des oreilles de trottoirs élargies ;

Considérant que les box vélos sont replacés aux mêmes endroits ; que l'emplacement sur le trottoir, permet d'y accéder plus facilement , sans différence de niveau avec la bordure ;

Considérant que ces emplacements en trottoir ne sont autorisables que parce que les trottoirs sont élargis, et vu la diminution des emplacements de stationnement ;

Considérant qu'en outre, l'aménagement encourage le déplacement des modes actifs et apaise le trafic en voirie ; que le crochet que fait l'ICR pourrait être mieux indiqué par un logo supplémentaire pour indiquer la direction de celui-ci vers l'avenue des Canaris ;  
Considérant que le projet permet une remise aux normes de l'espace public en ce compris l'accessibilité sécurisée et confortable de l'ensemble des usagers dont les PMR ;  
Considérant que le projet est conforme au Plan Régional de Mobilité, en ce qu'il est de nature à améliorer les qualités de vie,  
Considérant que le projet améliore la lisibilité et la convivialité de l'espace public ; qu'il contribue au bien-être commun ;

Avis favorable sous réserve de :

- prévoir un logo supplémentaire au niveau du carrefour avec l'avenue des Canaris ;
- marquer la bande cyclable suggérée de la même manière que dans l'autre tronçon de la rue des Traquets ayant déjà été rénové afin de garantir une continuité de l'aménagement ;
- créer au minimum une nouvelle place de stationnement PMR afin de répondre aux recommandations du Cahier de l'accessibilité

-----