

A U D E R G H E M
Commission de concertation
O U D E R G E M
Overlegcommissie

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

25-06-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr A. VITAL, membre AATL-DU
Mr M. DELCORPS, membre AATL-DU
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU (présent aux points 2 et 3)
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme V. DESPEER, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjoint
Mr W. DRAPS, bourgmestre de l'AC de W-S-P, Mme V. SPRINGAL, architecte et Mr P. SIMON, ingénieur en chef directeur des travaux (présents au point 1)
Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.308 – Demande de la STIB pour la prolongation de la ligne de tram 94, boulevard du Souverain, avenue de Tervuren et boulevard de la Woluwe (sur le territoire des communes d’Auderghem et de Woluwe-Saint-Pierre).

ZONE : **Au PRAS : réseau viaire (espaces structurants), zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement**
Au PPAS n° 26 (A.R. du 02/10/1981) : voirie – zone de parc (zone A)
Au PPAS V/1 (A.R. du 16/10/1953) : voirie

DESCRIPTIF : **prolongation de la ligne de tram 94 entre l’avenue Herrmann-Debroux et la rue de la Station**

ENQUETE : **Du 12 mai au 10 juin 2007, sur le territoire des communes d’Auderghem et de Woluwé-Saint-Pierre.**

Courriers reçus à Auderghem

Demandes d’audition pure et simple : 10 lettres

Avis favorables sans autres commentaires : 3 lettres

Avis favorables avec des réflexions, des suggestions : 12 lettres

Expriment des craintes : 10 lettres

Oppositions : 11 lettres

5 lettres émanant d’associations (Wolu-inter-quartiers, Gracq, IEB, Gutib, Fietsersbond) : avis favorables avec réflexions et suggestions

Pétition du quartier Bassem-Detroch-Verheyleweghen : 67 signatures

- Problème de stationnement vu sa suppression sur la berme centrale**
- Demande le maintien des possibilités de demi-tour entre Herrmann-Debroux et Wavre**
- Difficulté de sortie du quartier vu densité accrue du trafic sur le bld du Souverain :demande la création d’un carrefour (comme à l’avenue Lemaire) pour sortir du quartier**

Lettre-type Vignette : 15 signatures

- Demande le maintien des possibilités de demi-tour entre Herrmann-Debroux et Wavre**
- Difficulté de sortie du quartier vu densité accrue du trafic sur le bld du Souverain :demande la création d’un carrefour à hauteur de l’avenue Devis (comme à l’avenue Lemaire) pour sortir du quartier**

Pétition Nénuphars, Govaert, Crommelynck : 58 signatures

- Manque de parkings : suggestion d’en placer le long des trottoirs (côté Val Duchesse et côté Nénuphars) en réduisant leur largeur**
- Demande aménagement du parking Place Govaert**

Pétition du 356 bld du Souverain (entre Génicot et Nénuphars) : 21 signatures

- Manque de parkings**
- Bus 42 semble suffisant**
- Demande aménagement du parking Place Govaert**

Rappel des plus de 140 signatures rassemblées par le Comité d'action Bus 34 pour le Tranvaal

Lettre-type 34 signatures pour une liaison bus entre St-Julien et le Transvaal via la ch de Wavre (quartier sainte-Anne), l'avenue Vandergoes, le square du Sacré-Cœur, Herrmann-Debroux ou l'avenue A. Meunier et le stade communal – souhait de pouvoir monter dans le bus 34 au rond-point du Souverain.

Pétition pour le maintien de la foire au bld du Souverain

Avenue Herrmann-Debroux-Chaudron

- Revoir l'accès à l'av Chaudron pour le trafic venant de la périphérie : passage dangereux via station service supprimé ok mais attention danger au demi-tour juste avant le bld du Souverain**
- Améliorer l'attente des voyageurs à Herrmann-Debroux au « terminus » sens sortie ville**

Bld du Souverain entre Herrmann-Debroux et Wavre

- Maintenir le demi-tour avant le carrefour Herrmann-Debroux (sens vers Watermael-Boitsfort) vu la sortie de la rue de la Vignette**
- Limiter l'encombrement du virage à gauche vers la périphérie**
- Réaliser un carrefour à feux à hauteur du « Carrefour » pour permettre une sortie aisée du quartier Bassem**
- Prévoir des places de parkings en berme centrale entre Herrmann-Debroux et Wavre**
- Réaliser un site propre mixte bus-tram entre Wavre et Herrmann-Debroux**
- Supprimer l' affreuse latrine au terminus Herrmann-Debroux**

Bld du Souverain entre Wavre et Rond-point du Souverain

- **Placer barrière entre piste cyclable et parking entre Wavre et RP Souverain**
- **Maintenir foire et marché**
- **Veiller à la sécurité de zone du marché: déplacer vers place Pinoy, place Govaerts, sous viaduc Herrmann-Debroux**
- **Quelques regrets pour l' abattage d' arbres**

Bld du Souverain entre Rond-point du Souverain et Luxor-Parc

- **Prévoir des places de parkings en plus entre RP du Souverain et Luxor Parc en berme centrale et le long des trottoirs**
- **Créer des demi-tours ou un carrefour à feux entre RP Souverain et Luxor Parc**
- **Mieux placer l'arrêt « Luxor-Parc », le rapprocher de l'avenue des Nénuphars vu les nouveaux logements**
- **Veiller à l'insertion du trafic sortant du clos Crommelynck**
- **Ne pas placer de parking le long des étangs Mellaerts**

Remarques de cyclistes

- Réaliser une piste cyclable sans bordures transversales
- Laisser libre la piste cyclable en prévoyant des aires de stockage latérales
- Augmenter les parkings vélos
- Réduire les risques pour les cyclistes à Herrmann-Debroux
- Aménager des traversées perpendiculaires des rails par les cyclistes
- Créer des accès à la piste cyclable à hauteur de chaque rue perpendiculaire au bld du Souverain

Remarques à propos du site propre et des transports publics

- Réaliser un site propre carrossable pour véhicules de secours
- Installer une voie de tram (vers Boitsfort) entre les arbres pour réduire les impacts négatifs du projet sur la circulation : garder 2 bandes depuis av Tervueren vers Boitsfort, avoir 3 bandes à Wavre et 4 à Herrmann-Debroux pour gérer la sortie ville, quai unique
- Rétablir le Bus 34 entre Saint-Julien et Blankedelle et pour certains, envoyer le bus 41 à Sainte-Anne
- Limiter De Lijn à Herrmann-Debroux
- Bus 42 actuel largement suffisant
- Tram vers Saint-Luc = obligation de correspondance
- Tram inutile et couteux, préférence au bus
- Nécessité d'un tram 94 performant sur toute la ligne et donc supprimer les blocages de Buyl à l'avenue Louise
- Réduire les nuisances sonores

Remarques « Trafic »

- Ne pas réduire le bld du Souverain à 1 bande depuis av de Tervueren
- Ne pas réduire le nombre de bandes à l'approche de l'av de Tervueren
- Ne pas supprimer les bandes pour vireurs dans les carrefours
- Marquer les bandes de circulation sur toute leur longueur
- Créer des ronds points avec feux (H-Debroux, Wavre, Tervueren)
- Parer aux difficultés pour sortir des parkings riverains vu trafic dense
- Le projet provoquera un trafic de transit supplémentaires dans les quartiers vu les embouteillages

Remarques « chantier »

Mettre à disposition une permanence chantier pour les habitants (téléphone)

Crainte travaux : perturbations, lenteurs, désorganisation

Courriers reçus à Woluwe-Saint-Pierre

Demandes d'audition pure et simple : 0 lettre

Avis favorable sans autres commentaires : 1 lettre

Avis favorables avec des réflexions, des suggestions : 2 lettres (encombrement sur la liaison Souverain-Woluwe)

Expriment des craintes : 2 lettres (abattages d'arbres, bus 42 suffisant, traversée Mellaerts dangereuse, améliorer la circulation des cyclistes au carrefour Woluwe)

Oppositions : 2 lettres

1 lettre émanant de l'association Comité de quartier Petit Woluwe qui pose diverses questions liées aux modifications de trafic au carrefour Souverain-Tervueren-Woluwe

**MOTIFS : Dérogations à la prescription II du plan particulier d'affectation du sol n° 26 (revêtements des chaussées)
Modification de voies de communication
Projet soumis à rapport d'incidences**

AUDITION : Mr Dochy et Mr Mahy, représentant la STIB ; Studio d'Urbanisme JP Majot-Fondu Landscape Architects ; les habitants de l'avenue des Nénuphars : Mme A. Godts, Mr JP Stessel ; les habitants du Boulevard du Souverain : Mr C. Coppens, Mr P. Motte, Mr J-L Renders, Mme A. Dubois, M. Ginsbach ; Mr P. Dupuis (Boulevard de la Woluwe 64, 1200 Bxl) ; Mr B. Devillers (Wolu Inter Quartiers, av du Capricorne 11, 1200 Bxl) ; M. E. Lothaire (Comité de Quartier Petit Woluwe, rue de la station 61, 1200 Bxl) ; Mr J. Ponjée (rue de la Moline 1) ; Mr Y. Godfroid (Clos Crommelynck 40) ; les habitants de l'avenue Bassem : Mme L. Mertens, Mme B. Noël ; Mr L. Toussaint (av Chaudron 105) ; Mr J. Loozen (rue Medaets 43) ; M. Colinet (rue de la Vignette 142) ; Mme M. Dondeyne (Steenaluwenlaan 39) ; Mr A. De Clercq (av du Kouter 270) ; M. S. Jenkins (rue Ulens 39) ; les habitants du Luxor Park : Mr A. Marino et Mme S. Duesberg ; les réclamants

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en réseau viaire (espaces structurants), zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, en voirie – zone de parc (zone A) au plan particulier d'affectation du sol n° 26 arrêté par arrêté royal du 02/10/1981 et en voirie au plan particulier d'affectation du sol n° V/1 arrêté par arrêté royal du 16/10/1953 ;

Considérant qu'il s'agit de prolonger la ligne de tram 94 de la station Herrmann-Debroux (Auderghem) à la rue de la Station (Woluwé-Saint-Pierre) ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier permis délivré par l'AATL pour la prolongation de la ligne de tram 94 de Watermael-Boitsfort (place Wiener) jusqu'à H.-Debroux (terminus provisoire), la ligne devant ultérieurement être prolongée vers Woluwé-Saint-Pierre ;

Considérant que le projet présenté est d'intérêt public;

Considérant que le principe de la réalisation d'un tram en site propre au boulevard du Souverain est prévu au PRD ;

Considérant que le projet permet de relier la station Herrmann-Debroux au dépôt de trams de l'avenue de Tervueren ;

Considérant que le projet permettra de modérer la vitesse du trafic automobile sur le boulevard du Souverain ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre en compte la circulation des véhicules d'urgence en particulier aux heures d'encombrement;

Considérant également qu'il y a lieu de mener une réflexion globale sur le réseau STIB à Auderghem (métro, tram et bus) et sur les synergies entre les réseaux STIB, TEC et De Lijn;

Considérant qu'il y a lieu de pouvoir maintenir une utilisation future de la berme centrale pour l'organisation de diverses animations telles que les marchés, brocantes et foires ;

Considérant qu'il y a lieu d'assurer la sécurité des usagers faibles (piétons et cyclistes) ;

Considérant l'insuffisance d'emplacements de stationnement en voirie dans le quartier Bassem (emplacements majoritairement d'un seul côté des rues) ;

Considérant que le projet supprime le stationnement actuel en berme centrale entre H.-Debroux et la chaussée de Wavre, fortement occupé par les riverains et clients des commerces proches ;

Considérant que la suppression des deux demi-tours situés entre l'avenue Herrmann-Debroux et la chaussée de Wavre conduirait inévitablement à un surcroît de trafic dans les carrefours du boulevard avec ces deux voiries;

Considérant que le projet prévoit de maintenir le terminus provisoire et de le prolonger par un deuxième aiguillage, ce qui occasionne notamment l'abattage de deux arbres ;

Considérant que l'arrêt prévu à hauteur du « Carrefour » étant implanté à proximité immédiate de celui de la chaussée de Wavre, il fait en quelque sorte double emploi avec cet arrêt et occasionnera un ralentissement de la vitesse commerciale du tram ;

Considérant que l'arrêt Luxor pourrait avantageusement être déplacé vers une zone à plus forte densité de population ;

Considérant que la sortie du clos Crommelynck n'est pas traitée différemment des débouchés des autres voiries sur le boulevard et qu'il y a lieu de prendre des dispositions pour assurer la limitation de vitesse à 50 km/h ;

Considérant l'avis des commissions réunies du conseil communal d'Auderghem du 27 mars 2003, rappelant la ferme volonté du conseil de favoriser le développement d'une dorsale tramway à partir de la ligne de tram 94 pour assurer à l'utilisateur une bonne régularité et une vitesse commerciale compétitive ;

Considérant le volet transports publics du rapport d'incidences réalisé par la S.T.I.B. dans le cadre de la prolongation du tram 94 entre Herrmann-Debroux et Woluwé ;

Considérant qu'à l'occasion du prolongement de la ligne de tram 94 jusqu'à Woluwé, le réseau bus sera réorganisé de la sorte (scénario de base) :

- le terminus de la ligne de bus 42 sera fixé à Woluwé
- venant de la place Keym par le quartier des Pêcheries, le terminus du bus 41 est envoyé du métro Herrmann-Debroux au Transvaal
- le reste du réseau n'étant pas modifié

Considérant toutefois que cette restructuration pourrait être l'occasion, aux dires même de la STIB, de créer des liaisons entre les quartiers d'Auderghem et que dans ce 2^{ème} scénario, le réseau pourrait être réorganisé de la manière suivante :

- le bus 41 serait prolongé jusqu'à l'Adeps, certains services (non précisés) - étant limités à Herrmann-Debroux ;
- le bus 34 est maintenu dans sa configuration actuelle : terminus Sainte-Anne et services limités (non précisés) - au rond-point du Souverain ;
- entre Delta et l'Adeps, suppression du bus 72 ;
- prolongation du bus 17 de son terminus actuel (Beaulieu) vers le Transvaal via Delta, boulevard des Invalides, Herrmann-Debroux et l'avenue Chaudron. Ainsi, une nouvelle ligne inter-quartiers, exploitée en fréquence complète au moyen de midibus, relierait les quartiers du Transvaal et de Saint-Julien en passant par le métro ;

Considérant que le rapport d'incidence précise que ce 2^{ème} scénario présente par rapport au scénario de base un surcoût d'exploitation qui n'est pas prévu au Contrat de gestion entre la S.T.I.B. et la Région et que sa mise en œuvre suppose que des moyens de financement complémentaires soient dégagés par la Région, soit par financement externe (Commune par exemple) ;

Considérant les réclamations et observations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance de la commission de concertation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

Conditions générales :

1. Réorganiser le réseau bus sans charge financière pour la Commune :
 - limiter le bus **41** à proximité de la station de métro Demey, tout en créant un arrêt proche du boulevard du Souverain (liaison avec le tram **94**)
 - maintenir deux branches pour le bus **34** (répartition à définir) : une vers Sainte-Anne et l'autre (à partir du croisement des chaussées de Wavre et de Tervuren) vers l'Adeps, permettant ainsi une desserte permanente et régulière du quartier Sainte-Anne, du quartier jouxtant la chaussée de Wavre côté Transval ainsi que de la Forêt de Soignes et des pôles sportif et culturel en bordure de celle-ci
 - Supprimer le bus **72** entre Delta et l'Adeps;
 - Prolonger le bus **17** maintenu en service de midibus, de son terminus (Beaulieu) aux fréquences actuelles vers le Transvaal via Delta, le boulevard des Invalides, Herrmann-Debroux et l'avenue Chaudron, et envisager une boucle parcourant le quartier du Parc des Princes, moyennant une consultation préalable des habitants concernés
 - Limiter les lignes De Lijn à Herrmann-Debroux
2. Prévoir une pose des voies avec des mesures anti-vibratoires et anti-bruit depuis H.-Debroux jusqu'au niveau du Luxor Parc
3. Prévoir un éclairage public en berme centrale en continuité de l'aménagement du boulevard du Souverain entre Wiener et H.-Debroux
4. Permettre aux véhicules d'urgence d'emprunter les voies de tram en cas de nécessité, réaliser un test démontrant que le site engazonné peut être circulé en cas de besoin, sans dégâts
5. Assurer une « permanence chantier » pour les riverains (téléphone - numéro vert)
6. Assurer l'accès à et la sortie de tous les garages des riverains
7. Assurer une protection parfaite des arbres (couronne, tronc et racines) durant les travaux
8. Pour les replantations, prévoir de planter des arbres de belle taille
9. Assurer une circulation sécurisée des cyclistes
10. Réduire les risques pour les cyclistes à Herrmann-Debroux
11. Réaliser une piste cyclable sans bordures transversales
12. Prévoir des aires de stockage latérales à la piste cyclable pour pouvoir la laisser libre en tout temps
13. Augmenter les parkings vélos
14. Aménager pour les cyclistes des traversées perpendiculaires aux rails
15. Équiper tous les carrefours de feux assurant la sécurité des traversées piétonnes
16. Réaliser des traversées piétonnes conformes au règlement régional d'urbanisme et respectant les normes applicables pour les personnes à mobilité réduite et malvoyantes
17. Réaliser des chaussées carrossables de largeur constante (environ 6 m) et favoriser l'implantation d'emplacements de stationnement (de 2 m de largeur si la largeur de la

chaussée est inférieure à 6 m) le long des trottoirs là où cela est possible ; dans le cas contraire, élargir les trottoirs

Tronçon 1 :

18. Déplacer le demi-tour sous le viaduc Herrmann-Debroux en le rapprochant de l'avenue Chaudron
19. Améliorer l'attente des voyageurs à Herrmann-Debroux au « terminus » bus sens sortie ville
20. Créer du stationnement en berme centrale, entre l'avenue H.-Debroux et la chaussée de Wavre, en plaçant la piste cyclable comme dans le tronçon 2, en décalant en conséquence la voie de tram direction Woluwé-Saint-Pierre et en supprimant dès lors le stationnement projeté le long des trottoirs du boulevard (aménagement similaire à celui projeté en face du centre culturel). Prévoir un revêtement de sol approprié pour ces emplacements de stationnement, afin d'éviter le dépérissement des arbres
21. Créer, dans les avenues Verheyleweghen et Detroch, du stationnement le long des trottoirs qui n'en sont pas pourvus, tout en conservant le double sens de circulation (adapter la largeur des trottoirs, tout en conservant une largeur de minimum 1,50 m)
22. Créer une traversée (à sens unique pour véhicules, à double sens pour cyclistes et piétons) du boulevard du Souverain munie de feux dans le prolongement de l'avenue Devis (POSSIBILITE ET INCIDENCES SUR LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT RUE BASSEM A VERIFIER)
23. Maintenir le demi-tour existant à hauteur de l'avenue Detroch
24. Supprimer la latrine existante au niveau de l'ancien terminus provisoire à Herrmann-Debroux
25. Raccourcir la voie de tram centrale (ancien terminus provisoire), supprimer l'aiguillage projeté et ne pas abattre les arbres à cet endroit
26. Supprimer l'arrêt projeté devant le « Carrefour »

Tronçon 2 :

27. Permettre le maintien du marché, de la foire et des brocantes en berme centrale
28. Placer une barrière entre la piste cyclable et le parking entre la chaussée de Wavre et le rond-point du Souverain
29. Créer une traversée du boulevard du Souverain (dans les deux sens pour véhicules, cyclistes et piétons) munie de feux en face de l'avenue des Nénuphars (traversée identique à celles réalisées à Watermael-Boitsfort)
30. Déplacer l'arrêt Luxor à hauteur de l'avenue des Nénuphars
31. Prévoir une zone de stationnement le long du trottoir face aux n° 207 à 213 du boulevard du Souverain, en réduisant la largeur de la voirie et des trottoirs
32. Prévoir une zone de stationnement le long du trottoir bordant le domaine de Val Duchesse, en réduisant la largeur de la voirie et des trottoirs et en laissant une zone libre de tout stationnement de part et d'autre de l'entrée du domaine
33. Prévoir des emplacements de stationnement entre les arbres et les entrées de garage, le long du boulevard du Souverain, entre le n° 348 et le Luxor Parc

Tronçon 3 :

34. Prévoir un dispositif permettant de sécuriser la sortie du clos Crommelynck et l'insertion sur le boulevard - veiller à l'insertion du trafic sortant du clos Crommelynck en le combinant avec le passage piéton prévu non loin du clos et à déplacer au-delà de ce dernier, vers Woluwé-Saint-Pierre
35. Réaliser l'alimentation de la Woluwe par les eaux de ruissellement collectées dans le lotissement clos Crommelynck et dans le complexe immobilier Queen's Parc (chambre de visite à gauche de la voirie d'accès au clos)

36. Coordonner les travaux de raccordement d'égouttage prévus par l'IBGE au niveau des étangs Mellaerts
37. Introduire une demande de permis unique (urbanisme-patrimoine) pour l'intervention dans le parc Mellaerts (site classé) afin de pouvoir maintenir les bandes de circulation prévues au projet
38. Supprimer la traversée des voitures face au restaurant des étangs Mellaerts et ne maintenir qu'une traversée cyclo-piétonne
39. Ne pas placer de parking le long des étangs Mellaerts
40. Ne pas réduire le boulevard du Souverain à une bande depuis l'avenue de Tervueren et donc permettre en tout temps la circulation sur les voies de tram
41. Maintenir un nombre de bandes suffisant à l'approche de l'avenue de Tervueren

Tronçon 4 :

42. Prévoir, boulevard du Souverain, deux bandes de circulation de façon continue, le tram devant circuler en zone totalement banalisée : revoir le marquage au sol
43. Prévoir l'aiguille permettant une rentrée directe des tramways venant dans le dépôt en venant de Montgomery : indispensable vu la complexité de la future grille de feu du carrefour Tervueren-Souverain
44. Supprimer le parking pour autocars rue du Leybeek
45. Maintenir absolument les arbres palissés rue du Leybeek
46. Boulevard de la Woluwe, supprimer l'îlot franchissable ou le corriger
47. A l'amorce de la rue du Leybeek, prévoir un passage piéton en ligne droite parallèle à la bretelle de l'avenue de Tervueren
48. Au carrefour avenue de Tervueren – boulevard de la Woluwe, réduire la largeur des pistes cyclables et les séparer des cheminements piétons
49. Obtenir l'avis de l'IBDE concernant le collecteur de la Woluwe
50. Respecter les plantations boulevard de la Woluwe
51. Augmenter le nombre de places de parking boulevard de la Woluwe (sans objet si respect du point 5 (à adapter lorsque la numérotation sera définitive))
52. Prévoir un abri pour voyageurs de grandes dimensions à l'arrêt Woluwe (pas d'abri de firme publicitaire ou groupe d'abris) : prévoir un abri spécifique intégrant display avec temps d'attente et distributeur de titres de transport
53. Supprimer la bretelle entre chaussée rapide et voie latérale de l'avenue de Tervueren à hauteur de l'avenue des Prisonniers Politiques et rétablir la voie latérale de l'avenue de Tervueren à partir du boulevard de la Woluwe en direction de l'avenue Jules de Trooz
54. Maintenir la situation actuelle de l'avenue des Prisonniers Politiques à savoir accès par le boulevard de la Woluwe et sortie par la rue Titeca. ; aucun accès à partir de l'avenue de Tervueren

Tronçon 5 :

55. Limiter la pose des voies au-delà de l'arrêt "Parc des Sources" au strict nécessaire pour les manœuvres et implanter l'aiguillage directement contre l'arrêt lui-même, ceci afin de réserver toute possibilité d'aménagement futur du boulevard

Les plans modificatifs relatifs au stationnement supplémentaire en berme centrale (tronçon H.-Debroux-Wavre) et au réaménagement du carrefour Souverain-Tervueren-Woluwe seront soumis à l'avis de la commission de concertation.

Tous les plans modificatifs devront faire l'objet d'un nouvel avis favorable de l'Administration de l'Equipement et des Déplacements et seront soumis au fonctionnaire délégué pour approbation avant délivrance du permis d'urbanisme.

DEUXIEME OBJET

Projet mixte – Demandes de permis d’urbanisme (dossier n° 14.261) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n° 02/0671) introduites par GREEN SQUARE s.c.a. pour la construction d’un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi que d’une voirie privée et l’exploitation d’installations classées dont un parking de 97 emplacements, boulevard Général Jaques 265 à 281, chaussée de Wavre 1001 à 1011 et boulevard du Triomphe (report d’avis – voir commission de concertation du 7 juin 2007).

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, le long d’espaces structurants

DESCRIPTIF : construction d’un immeuble abritant un établissement hôtelier et des commerces ainsi que d’une voirie privée et exploitation d’installations classées dont un parking de 97 emplacements.

ENQUETE : du 10 au 24 mai 2007. Une lettre de réclamation, une demande d’audition et une lettre de soutien nous sont parvenues au cours de l’enquête. La réclamation concerne principalement :

- les deux projets étant intimement liés, ils auraient du faire l’objet d’une seule demande avec étude d’incidences
- projet ne respectant pas les habitants car pas de taille humaine
- hauteur excessive du projet
- manque total d’intégration par rapport au site de l’Arsenal
- densité et taux d’imperméabilisation excessifs
- pratiquement aucune verdure visible depuis le domaine public
- diminution d’ensoleillement
- incohérence et inexactitude du formulaire de demande de permis en ce qui concerne les dérogations.

MOTIFS : Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Commerce au 1er étage (PRAS 4.2)
Plus de 200 m² de commerce (PRAS 4.2)
Etablissement hôtelier d’une capacité de plus de 80 chambres (PRAS 4.3)
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)
Dérogations au règlement communal des bâtisses (31/03/1967) : articles 12, 15, 18, 20, 23, 26, 29, 31 à 39, 42, 46 à 54, 117 à 144
Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et en environnement
Exploitation d’installations classées (rubriques 40A, 55A, 68B, 104A, 132A, 148A, 153A)

AUDITION : Néant
En séance du 7 juin 2007, la commission de concertation avait décidé de reporter son avis.

Deux visites du site ont eu lieu, les 21 et 25 juin 2007.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi qu'une voirie privée et d'exploiter des installations classées dont un parking de 97 emplacements (« entité A ») ;

Considérant les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement (projet mixte – permis unique) faisant l'objet d'une instruction parallèle et portant sur la démolition d'immeubles existants, la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services intégrant les anciennes glaciers et l'exploitation d'installations classées dont un parking de 102 emplacements (« entité B ») ;

Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et automobile pour l'entité « A » et accès uniquement piéton pour l'entité « B ») ;

Considérant par ailleurs que la présence de constructions de parkings en sous-sol du projet « B » sous la voirie de l'entité « A » n'assure pas la totale indépendance des deux demandes de permis ;

Considérant dès lors que l'exécution des deux permis doit se réaliser concomitamment ;

Considérant la relative étroitesse de cette voirie eu égard aux gabarits qui la cernent (3 à 8 niveaux pour l'appart-hôtel et majoritairement 8 niveaux pour les logements, qui comportent en outre d'importantes saillies surplombant la voirie) ;

Considérant que le projet consiste en un immeuble isolé constitué de 3 « tours » connectées entre elles par des éléments de liaison en recul ;

Considérant que les destinations prévues au projet sont appropriées au site ;

Considérant que les conditions locales permettent d'autoriser les 65 m² de commerce prévus au 1^{er} étage ;

Considérant que, malgré que la superficie de plancher de commerce (973 m²) ne porte pas atteinte à la mixité de la zone, les motivations socio-économiques du dossier sont insuffisantes ;

Considérant que le gabarit imposant des « tours » (9 niveaux) dépasse largement celui des immeubles environnants ;

Considérant cependant qu'un tel gabarit et qu'une expression architecturale forte peuvent s'envisager le long du boulevard Général Jacques sur un site constituant par lui-même un îlot ;

Considérant toutefois que les gabarits projetés au niveau des voiries latérales (essentiellement 8 et 9 niveaux) ne sont pas en cohérence avec ceux présents sur ces voiries ;

Considérant que le projet engendre une surdensification et une imperméabilisation quasi-totale de la parcelle sur laquelle il s'implante (rapport P/S de pratiquement 4 (3,98) et taux d'imperméabilisation de pratiquement 1 (0,95)) ;

Considérant en outre qu'il couvre pratiquement toute sa parcelle et ne prévoit aucune zone de cour et jardin, hormis quelques espaces de verdure résiduels situés entre le bâtiment et les voiries ;

Considérant dès lors qu'il va à l'encontre de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que l'immeuble s'implante à front de trois voiries régionales ;

Vu l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements du 20 mars 2007 ;

Considérant la présence, le long de ce boulevard, de part et d'autre du projet, de zones de recul importantes et plantées (site de la VUB sur le territoire d'Ixelles et site de l'Arsenal sur le territoire d'Etterbeek) ;

Considérant que les trois « tours » du projet s'implantent à la limite du trottoir et ne respectent aucunement les zones de recul présentes le long de cette voirie ;

Considérant que cette absence de zone de recul accentue l'impact visuel du gabarit imposant de l'immeuble côté boulevard Général Jacques, boulevard du Triomphe et chaussée de Wavre ;

Considérant également que le sous-sol est construit jusqu'à la limite avec le domaine public;

Vu l'avis rendu par la STIB en date du 4 juin 2007 ;

Vu l'avis émis par l'ABP le 4 juin 2007 ;

Vu l'avis (non conforme) de la commission royale des monuments et des sites émis en sa séance du 6 juin 2007 ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et celles exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que le projet, par son gabarit, sa densité, son emprise au sol, l'absence de zone plantée en pleine terre et de zone de recul, ne présente pas une bonne intégration urbanistique dans son environnement et ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable.

Une nouvelle demande de permis mixte répondant aux conditions principales suivantes est susceptible de recevoir une suite favorable :

- **prévoir une zone de recul côté boulevard Général Jacques de minimum 3 m**
- **prévoir des trottoirs d'une largeur minimale de 2,50 m tant du côté de la chaussée de Wavre que de celui du boulevard du Triomphe et réduire en conséquence l'emprise au sol du bâtiment**
- **éviter les volumes en zones latérales (le long de la chaussée de Wavre et du boulevard du Triomphe) afin de faire apparaître les formes courbes au-delà du 4^e étage**
- **augmenter la capacité du parking en sous-sol en réalisant un niveau supplémentaire accessible au public (et notamment au personnel, aux pensionnaires et aux visiteurs de la maison de repos prévue dans l'entité B)**
- **éviter toute sortie de véhicules vers le carrefour chaussée de Wavre - boulevard Général Jacques**
- **fournir une note de motivation socio-économique justifiant la superficie de plancher de commerce sollicitée**
- **garantir la haute valeur environnementale du projet**
- **garantir la réalisation concomitante des entités A et B**

TROISIEME OBJET

Projet mixte – Demandes de permis d’urbanisme (dossier n° 14.319) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n° 02/0674) introduites par GREEN MANAGEMENT s.p.r.l. pour la démolition d’immeubles existants, la construction d’un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services intégrant les anciennes glacières et l’exploitation d’installations classées dont un parking de 102 emplacements, chaussée de Wavre 1013-1023/boulevard du Triomphe 1-18 (report d’avis – voir commission de concertation du 7 juin 2007).

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement, le long d’espaces structurants

DESCRIPTIF : démolition d’immeubles existants, construction d’un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services intégrant les anciennes glacières et exploitation d’installations classées dont un parking de 102 emplacements

ENQUETE : du 10 au 24 mai 2007. Une lettre de réclamation, une demande d’audition et une lettre de soutien nous sont parvenues au cours de l’enquête. La réclamation concerne principalement :

- les deux projets étant intimement liés, ils auraient du faire l’objet d’une seule demande avec étude d’incidences
- projet ne respectant pas les habitants car pas de taille humaine
- hauteur excessive du projet
- manque total d’intégration par rapport au site de l’Arsenal
- densité et taux d’imperméabilisation excessifs
- pratiquement aucune verdure visible depuis le domaine public
- diminution d’enseulement
- incohérence et inexactitude du formulaire de demande de permis en ce qui concerne les dérogations.

MOTIFS : Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Commerce au 1er étage (PRAS 4.2)
Plus de 200 m² de commerce (PRAS 4.2)
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)
Dérogations au règlement communal des bâtisses (31/03/1967) : articles 12, 13, 15, 20, 23, 26, 29, 30, 31 à 39, 42, 46 à 54, 117 à 144
Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et en environnement
Exploitation d’installations classées (rubriques 40A, 55A, 68B, 88 3A, 104A, 132A, 148A, 153A, 153B)

AUDITION : Néant

En séance du 7 juin 2007, la commission de concertation avait décidé de reporter son avis.

Deux visites du site ont eu lieu, les 21 et 25 juin 2007.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que sur le site figurent « les Anciennes glacières », monument classé (A.G. :13/05/1996) ;

Considérant qu'il s'agit de la démolition d'immeubles existants (locaux surplombant les anciennes glacières ainsi qu'infrastructures liées à une ancienne station-service), de la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements (dont une maison de repos), de commerces et de services (équipement culturel intégrant les anciennes glacières) et de l'exploitation d'installations classées dont un parking de 102 emplacements (« entité B ») ;

Considérant les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement (projet mixte) faisant l'objet d'une instruction parallèle et portant sur la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi que d'une voirie privée et sur l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements (« entité A ») ;

Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et automobile pour l'entité « A » et accès uniquement piéton pour l'entité « B » (immeuble de logements B2)) ;

Considérant que le fait que la présente demande n'inclut que le trottoir donnant accès à cet immeuble constitue une incohérence de programmation ;

Considérant également que la présence de constructions en sous-sol sous la voirie de l'entité « A » n'assure pas la totale indépendance des deux demandes de permis ;

Considérant dès lors que l'exécution des deux permis doit se réaliser concomitamment ;

Considérant la relative étroitesse de cette voirie eu égard aux gabarits qui la cernent (3 à 8 niveaux pour l'appart-hôtel et majoritairement 8 niveaux pour les logements, qui comportent en outre d'importantes saillies surplombant la voirie) ;

Considérant que le projet se décompose en quatre immeubles, implantés sous forme de « U » :

- l'immeuble mixte de logements B1 situé le long du boulevard du Triomphe et comportant du commerce en intérieur d'ilot au rez-de-chaussée et au premier étage
- l'immeuble mixte de logements B2 longeant la nouvelle voirie privée et comprenant deux ailes latérales, l'une d'elle incluant l'accès aux anciennes glacières (équipement)
- l'immeuble de logements B3 implanté le long de la chaussée de Wavre et comportant au rez-de-chaussée une zone d'extension en intérieur d'ilot connectée à l'immeuble B1
- L'immeuble de logements B4 implanté à front de la chaussée de Wavre, à l'avant-plan et en mitoyenneté avec le magasin Colruyt, et abritant une maison de repos de 76 chambres;

Considérant que le programme mixte du projet est approprié à sa localisation : essentiellement consacré au logement (17.224 m²) il comporte également 932 m² de commerce et 739 m² d'équipement ;

Considérant néanmoins l'absence de raccord harmonieux du projet avec les immeubles mitoyens, tant en hauteur (niveau de corniche supérieur au niveau du faite de l'immeuble voisin chaussée de Wavre et niveau de corniche aligné sur celui de l'étage en retrait de l'immeuble mitoyen côté boulevard du Triomphe) qu'en implantation (décrochement au niveau de la façade avant chaussée de Wavre) ;

Considérant de plus que les gabarits du projet s'accroissent (jusqu'à trois niveaux supplémentaires) à l'approche de la voirie privée ;

Considérant qu'il en résulte un gabarit de 8 niveaux aux angles du « U » et majoritairement le long de la voirie privée, dépassant largement le gabarit des immeubles environnants ;

Considérant en outre que cette aile comporte d'importantes saillies surplombant la voirie ;
Considérant que cette hauteur, accentuée par les surplombs, est disproportionnée eu égard à la largeur de cette voirie ;

Considérant que les gabarits projetés (6 à 8 niveaux) sont hors d'échelle par rapport aux largeurs des trottoirs et aux gabarits présents tant le long de la chaussée de Wavre (notamment le site de l'Arsenal) que du boulevard du Triomphe ;

Considérant que le projet, de par ses gabarits et ses constructions en intérieur d'îlot, engendre une surdensification de la parcelle (rapport P/S de 4,04) ;

Considérant par ailleurs qu'il conduit à une imperméabilisation quasi-totale de la parcelle sur laquelle il s'implante (taux d'imperméabilisation de pratiquement 1 (0,98)) ;

Considérant également l'insuffisance d'emplacements de stationnement (102 emplacements pour les 102 logements mais aucun pour la maison de repos et les autres destinations) ;

Vu l'avis de la CRMS émis en sa séance du 9 mai 2007 demandant un complément d'étude ;

Vu l'avis rendu par la STIB en date du 2 mai 2007 ;

Vu l'avis émis par l'ABP le 4 juin 2007 ;

Vu l'avis de l'ANLH en date du 28 avril 2007 ;

Vu l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et celles exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que le projet, par son gabarit, sa densité, son implantation, l'absence de zone plantée en pleine terre, l'insuffisance d'emplacements de stationnement et le manque de cohérence au niveau de la voirie interne, ne présente pas une bonne intégration urbanistique dans son environnement et ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable.

Une nouvelle demande de permis unique mixte répondant aux conditions principales suivantes est susceptible de recevoir une suite favorable :

- réduire de manière conséquente les gabarits du projet en respectant les principes suivants :
 - s'aligner (corniche et volume de toiture) chaussée de Wavre sur l'immeuble de logements de la VUB (angle Schoofs)
 - s'aligner (corniche et volume de toiture) boulevard du Triomphe sur l'immeuble Colruyt ;
 - marquer les angles par au maximum un étage supplémentaire ;
- prévoir des trottoirs d'une largeur minimale de 2 m tant du côté de la chaussée de Wavre que de celui du boulevard du Triomphe et réduire en conséquence l'emprise au sol du bâtiment
- prévoir un minimum d'emplacements de stationnement pour la maison de repos et les commerces (ou garantir une possibilité d'occupation du parking public qui serait réalisé dans l'entité A)
- éviter toute sortie de véhicules vers le carrefour chaussée de Wavre - boulevard Général Jacques
- examiner la possibilité de créer une ouverture vers l'intérieur de l'îlot à partir de la voirie privée

- **revoir l'expression architecturale du projet pour la rendre plus harmonieuse ou discrète en regard de l'architecture de l'entité A**
- **se conformer à l'avis de la commission royale des monuments et sites**
- **garantir la réalisation concomitante des entités A et B**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE