

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 17/07/2025

Point n° 05 – 10h25

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue du Tilleul 255
Rue Edouard Deknoop I - 9
Square de l'Accueil 10

Objet de la demande : Construire un bâtiment multidisciplinaire comprenant des équipements sportifs et des locaux associatifs, aménager ses abords au Lieu-dit Square de l'Accueil dans le cadre du contrat de quartier Conscience et abattre 3 arbres

Nature de l'activité principale : **équipement**

Situation urbanistique :

PRAS : zone d'habitation le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- **dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)**
- **art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B**
- **24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol**
- **art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU**
- **application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)**
- **application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)**

L'enquête publique se déroule **du 09/06/2025 au 08/07/2025 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la parcelle se situe en zone d'habitation et le long d'un axe structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que le projet est développé dans le cadre et afin de répondre aux objectifs du contrat de quartier Conscience, débutant le 01/01/2024 et se terminant le 29/02/2028, qu'il porte sur la création d'un bâtiment multidisciplinaire comprenant des équipements sportifs et des locaux associatifs, l'aménagement des abords au Lieu-dit Square de l'Accueil et l'abattage de 3 arbres ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **09/06/2025** au **08/07/2025** pour les motifs suivants:

- *En application du Plan Régional d'Affectation du Sol:*
 - *Prescription générale 0.5: Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m²;*
 - *Application de la prescription générale 0.7.2 : Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone ;*
 - *Application de la prescription particulières 2.5.2°: Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;*
- *En application de l'article 175/20, §1er du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): demande soumise à la rédaction d'un rapport d'incidence pour la rubrique suivante de l'annexe B:*
 - *24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
 - *Dérogation à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU);*

Vu les 3 réactions / observations introduites durant l'enquête publique portant sur les éléments suivants:

- la note explicative n'était pas présente en néerlandais dans les documents de l'enquête publique;
- l'aire de jeux prévue n'est pas assez qualitative, elle devrait être plus grande et plus fournie au vu du nombre d'enfants et d'établissements scolaires présents dans le quartier;
- l'impact sur la vue et la luminosité des logements avoisinants est important;
- le gabarit est trop haut par rapport au quartier;
- la suppression des emplacements présents sur le site sans remplacement de ceux-ci sera dommageable à la mobilité du quartier, de plus le projet induit une augmentation de la circulation et des besoins en stationnements;
- l'impact sonore du projet n'a pas été correctement étudié;
- l'éclairage du site n'est pas suffisant et créera un sentiment d'insécurité;

Considérant l'avis non-officiel de SIBELGA, parvenu à l'urbanisme régional le **28/05/2025** et précisant que:

"Betreft de omvang van het project en het professionele karakter van deze dient er opgenomen te worden dat Sibelga zal voorzien in de voeding van het complex (indien extra noodzakelijk) in hoogspanning. De klant dient hiervoor eventueel een privaatieve cabine te voorzien tegen de straatzijde. Deze cabine moet voldoen aan de geldende lastenboeken C2/I I 2 en bijvoegingen van Sibelga consulteerbaar op onze website."

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU, daté du **16/06/2025** et portant la référence C.1985.2252/3, auquel il est impératif de se conformer;

Considérant l'avis favorable conditionnel de la commission de sécurité ASTRID daté du **17/06/2025**;

Considérant l'avis de VIVAQUA du **18/06/2025** portant la référence IN 1436838;

Considérant l'avis d'Access & Go du **11/07/2025** précisant la non-conformité du projet aux exigences du RRU en terme d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, qu'en effet : *« Au moins un vestiaire PMR doit être prévu incluant un accès à une douche conforme et de plain-pied pour avoir le même service que les personnes « valides » »* ;

Objectifs:

Considérant que le bâtiment regroupe des équipements sportifs et des locaux associatifs, qu'il vise à répondre aux besoins socioculturels et sportifs du quartier, que pour ce faire le projet prévoit également l'aménagement et la végétalisation de l'espace public aux abords de l'immeuble;

Considérant que l'immeuble propose une architecture élémentaire agrémentée de revêtements particuliers et d'éléments iconiques tels que la double casquette sur les entrées, permettant de le mettre en valeur pour son rôle d'équipement, tout en facilitant sa requalification à l'avenir en une autre fonction;

Implantation:

Considérant que l'aménagement actuel du square est très disparate, qu'il regroupe un bâtiment temporaire de réfectoire pour l'école, une aire de jeux, un petit aménagement paysager, des zones de terrains vagues et un parking temporaire de 21 emplacements;

Considérant que tous ces éléments sont supprimés, au profit de l'implantation d'un immeuble rectangulaire de 20 sur 54m aligné à l'avenue Notre-Dame et lui définissant ainsi un nouveau front bâti;

Considérant que la partie restante du square est quant à elle aménagée avec un parvis d'accueil au bâtiment, une aire de jeux végétalisée, deux petits ilots sauvages et une série d'emplacements vélos;

Considérant que la surface plancher du projet est de 2.010 m² sur une surface de terrain de 3.636m², soit un P/S de 0.55, ce qui est une densité très faible pour un terrain à bâtir, que le souhait du projet est de laisser à disposition un nouveau square en partie végétalisé au profit des riverains ;

Considérant qu'il est regrettable de ne pas englober la rue E. Deknoop dans le périmètre de projet ;

Considérant que le site comprend une cabine à gaz moyenne pression Sibelga (R-EV-0006), en service, qui assure l'alimentation en gaz basse pression du quartier ;

Considérant qu'elle est enterrée et présente les dimensions suivantes : 1,60 m x 3,55 m ;

Considérant qu'elle est implantée en face du n° 12 de la rue E. Deknoop, un peu en retrait du trottoir, que son accès se fait via une trappe en acier galvanisé antidérapant (2,45 x 2,95 m), flanquée de deux grilles d'aération en fonte, pour une emprise totale en surface de 1,45 x 4,00 m ;

Gabarits:

Considérant que les bâtiments voisins sont principalement des R+2 à R+3 et exceptionnellement R+5 pour l'immeuble d'habitation face au projet;

Considérant que l'espace multidisciplinaire à une hauteur maximale de 14m31 depuis le trottoir et que la moyenne des hauteurs voisines est établie à 11m, créant une dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU, que certaines maisons de la rue du Tilleul sont établies en R+1 de manière anormalement basse, rabaissant ainsi la moyenne des hauteurs;

Considérant que le bâtiment s'implante entre 2 espaces non-bâti, l'un étant le nouveau square et l'autre étant l'ancien square le long de la chaussée de Haecht, qu'il est au plus proche à 15m des bâtiments voisins de la rue du Tilleul et qu'il ne porte pas d'ombrages problématiques sur les habitations;

Considérant que le projet est un équipement d'intérêt collectif et de service public qui a vocation à être vu, qu'il doit marquer par sa présence une fonction particulière dans le paysage urbain, que de plus sa hauteur dérogatoire n'est que ponctuelle au niveau des volumes sortant en toiture, que celle-ci reste bien en deçà de l'immeuble d'habitation R+5 en face;

Considérant de ce qui précède que la dérogation est acceptable;

Programme:

Considérant que le projet s'étend en R+2, qu'il comprend les locaux suivants:

- Au rez-de-chaussée: un foyer d'entrée traversant distribuant un local associatif et une salle de sport de 600m², deux vestiaires, des sanitaires, un local de rangement, un local gestionnaire et des locaux techniques;

- 1er étage: une salle de sport type dojo avec ses rangements, des tribunes vers la grande salle de sport, des vestiaires et sanitaires et un local d'entretien;

- 2ème étage: deux locaux d'associations de plus de 90m², deux locaux de rangement, des sanitaires, un local technique, une grande salle d'attente donnant accès à la toiture-potager, et de l'autre côté de celle-ci, des locaux techniques et un local de rangement du matériel de jardin;

Considérant que le bâtiment repose sur une structure poteaux-poutres en béton avec de longues portées, permettant de conserver sa flexibilité programmatique dans le temps

Façades:

Considérant que l'ensemble du rez-de-chaussée est vitré, conservant une transparence sur les activités intérieures et une connexion physique et visuelle avec l'extérieur, que certaines parties sont invisibilisées par des panneaux de remplissage, glissé dans le calepinage des châssis, avec finition en aluminium (au droit des vestiaires par exemple);

Considérant que le premier étage est recouvert de panneaux ondulé horizontaux, peint en couleur gris-vert, que seule la salle du dojo est vitrée par un mur rideau en structure bois s'étendant au +1 et +2;

Considérant que les volumes du second niveau sont recouverts du même type de panneaux mais en pose verticale, avec des parties vitrées permettant d'amener de la lumière naturelle et des vues dans les locaux associatifs et en haut de la salle de sport; Considérant ainsi que les façades développent de manière harmonieuse un aspect de socle au bâtiment, une partie principale de corps au +I (marqué par son épaisseur) et un couronnement plus léger développé par les volumes sortant en toiture qui disposent de 2 hauteurs différentes;

Aménagement des abords:

Considérant que les parties "parvis" servent à l'entrée du centre comme à la circulation entre celui-ci et l'école ou pour toute autre activité que souhaiterait faire l'école sur le square, que les parties îlots sauvages ont quant à elles un rôle plus esthétique, ludique et hygiénique en ramenant un petit poumon vert au centre d'un quartier fort dense;

Considérant que des bancs en béton sont disposés sur le square, que le fond de la noue est également structuré par des éléments minéraux pour servir de rivière sèche en été;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir les bancs avec des accoudoirs (cf. : aide à l'appui pour les personnes ayant des problèmes physiques) ;

Considérant que la plaine de jeux sera constituée d'une butte aménagée d'un toboggan en acier inoxydable, accompagné de plots en béton ;

Considérant que la localisation de la plaine de jeux permet son contrôle social, notamment la nuit et qu'elle n'est pas trop près de la voirie (cf. : circulation automobile pour les enfants) ;

Considérant qu'elle est proportionnée à la taille du square, que le choix des jeux permet aux enfants de faire fonctionner leur imaginaire ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le dégagement autour de la butte nécessaire, pour que les enfants puissent se réceptionner en toute sécurité ;

Considérant qu'un réclamant trouve qu'il y a lieu de clôturer les plaines de jeux ; que la pose d'une clôture participe à la fragmentation de l'espace et peut participer à son insécurisation la nuit ;

Considérant que la clôture de la plaine de jeux pourra être étudiée ultérieurement ;

Considérant que 4 arbres sont prévus à l'abattage car ils sont dans le périmètre d'implantation du bâtiment ; que leur abattage est inévitable ;

Considérant que la replantation de nouveaux arbres et arbustes en compensation de l'abattage est prévue, ce qui est positif ;

Considérant les « dalles gazon » prévues dans le square, qu'il y a lieu de favoriser l'usage d'un matériau semi-perméable « naturel et minéral » pour les grilles qui contiendront la terre et le gazon (par exemple : des dalles de béton gazon) ;

Considérant que la couleur des pavés utilisés pour le square n'est pas précisée, qu'elle devra se marier avec les tonalités de matériaux existants dans la zone ;

Considérant que le revêtement majoritairement existant pour les zones de stationnement est du pavé naturel, qu'il y a lieu de prévoir les zones de stationnement en pavés naturels, pose à joints ouverts (saufs pour les places PMR où la pose se fera à joints fermés) ;

Considérant que les circulations piétonnes doivent être bien lisibles et dégagées pour les gens qui vont fréquenter le bâtiment ; que tous les trottoirs de pourtour et d'accès principaux du site doivent avoir 2 mètres de large ;

Considérant le parvis Claire-Vivre prévu, qu'il est positif avoir un grand espace devant l'école ;

Considérant que le demandeur précise en séance que des conduites de gaz passent par le parvis et qu'un accès à cet endroit aux véhicules du SIAMU est un plus dans la sécurité des lieux, qu'ainsi la végétalisation n'est pas possible ;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à ce que les traversées piétonnes respectent bien le RRU, Titre VII, Article 4 (dalles podotactiles à prévoir) et Article 5 (pentes, bordures) ;

Considérant que l'on passe de 7 à 16 points lumineux, que certains lampadaires sont implantés en plein milieu du trottoir, qu'il y a lieu d'en revoir l'implantation de sorte à laisser 2 mètres de passage libre ;

Considérant qu'il serait intéressant d'adapter l'éclairage à la faune et la flore (cf. : type de couleur éclairage, possibilité d'être éteint à certaines heures, possibilité d'être dimmé...) ;

Mobilité :

Considérant que le bâtiment prévu est un équipement de quartier (cf. : salles de sports et locaux pour les associations), que la capacité maximale d'accueil du bâtiment sera de 280 personnes ;

Considérant que le bâtiment ne propose pas de stationnement en domaine privé (cf. : RRU, Titre VIII, Article 15 « nombre d'emplacements autorisés ») ;

Considérant que de par sa fonction d'équipement de quartier, il ne générera pas d'affluence supplémentaire d'automobilistes venant en dehors du quartier ou n'augmentera pas la densité existante de population du quartier ;

Considérant que le demandeur explique que l'on passe de 37 emplacements de parkings existants à 29 projetés dont 1 PMR ;

Considérant qu'il compte les 21 emplacements de parking situés sur la parcelle ; que ces emplacements sont un parking temporaire ;

Considérant que ce parking est couvert par un permis d'urbanisme, mais pas par un permis d'environnement régional, ce qui pose un problème sur sa légalité ;

Considérant que la parcelle était entièrement bâtie auparavant, qu'on ne peut dès lors chercher à compenser dans l'espace public les emplacements de parkings perdus avec la construction du bâtiment, que ce parking ne fait pas partie du domaine public ;

Considérant qu'il n'a jamais existé de stationnement sur l'ouest du square à la rue du Tilleul ; que :

- Il n'y a pas d'étude de l'impact au niveau de la micromobilité dans le quartier de la création de ce stationnement ;
- Cela diminuerait la superficie de l'espace de délasserment disponible ;
- Cela créerait un manque de visibilité sur l'équipement depuis le reste de l'espace ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir la création de ce stationnement à la rue du Tilleul ;

Considérant le périmètre du projet, qu'il y a uniquement le stationnement à la rue Notre-Dame qui est valide, soit 9 emplacements de stationnement ;

Considérant le Plan Régional de Mobilité et le PRDD, que la Région ambitionne à-travers le PRDD d'atteindre notamment l'objectif suivant à l'horizon 2030 : réduire le nombre de places de stationnement automobile en voirie en dessous de 200.000, contre 265.000 actuellement, soit une réduction de 25 % des places ;

Considérant qu'il avait été demandé en réunion de projet de dégager l'espace au niveau de l'entrée du bâtiment afin de connecter visuellement l'espace depuis l'autre côté de la rue et aider au déplacements des piétons dans l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir de stationnement devant le hall d'entrée du bâtiment et d'aligner le début de la zone de stationnement du côté ouest sur le hall et de prévoir uniquement la zone de livraison côté est ;

Considérant que les emplacements de stationnement PMR doivent être prévus à minimum 2,50 m de large, mis au niveau du trottoir et avec un revêtement à joints fermés ;

Considérant que 38 emplacements vélos sont ajoutés ;

Considérant que normalement, par application de l'Article I I « Stationnement pour les deux-roues légers » du Titre VII du RRU, le stationnement pour vélos de moyenne et longue durée (arrêts des transports en commun, équipements culturels, équipements sportifs, ...) doit être couvert pour au moins 50% de l'offre ;

Considérant cependant ici, qu'il vaut mieux éviter de démultiplier les construction annexes sur le square qui viendraient « faire concurrence » au bâtiment principal et desservir la vue ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas couvrir ces arceaux vélos ;

Considérant qu'il y a aussi lieu de prévoir quelques arceaux pour les vélos-cargos ;

Gestion de l'eau de pluie:

Considérant que les zones végétalisées des abords sont aménagées de sorte à renforcer la biodiversité et à infiltrer les eaux pluviales, de plus une noue paysagère, un massif stockant et un pavage en béton à joint ouvert assurent une gestion efficace des eaux de pluie;

Considérant la noue infiltrante, qu'elle est constituée en stabilisé/dolomie, que la dolomie présente un PH alcalin ; qu'il y a lieu de prévoir un matériau au PH neutre ;

Conclusion :

Considérant de ce qui précède, que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au bon aménagement des lieux, moyennant les adaptations suivantes :

AVIS FAVORABLE à condition de :

- **Ne pas prévoir les emplacements de stationnement du côté de la rue du Tilleul ;**
- **Ne pas prévoir de stationnement devant le hall d'entrée du côté de la rue Notre-Dame (aligner le début de la zone stationnement sur le hall du bâtiment) ;**
- **Prévoir des emplacements de stationnement PMR à minimum 2,50 m de large, mis au niveau du trottoir et avec un revêtement à joints fermés ;**
- **Prévoir les places de stationnement en pavés naturels, pose à joints ouverts (saufs pour les places PMR) ;**
- **Veiller à ce que les traversées piétonnes respectent bien le RRU, Titre VII, Article 4 (cf. : dalles podotactiles) et Article 5 (cf. : pentes, bordures) ;**

- **Prévoir des chemins d'accès principaux de 2 mètres de large, pour la facilité d'accès de tous ;**
- **Revoir l'implantation de certains lampadaires de sorte à conserver un trottoir de minimum 1,50 mètres de large au droit de ceux-ci ;**
- **Prévoir le dégagement nécessaire (cf. : zone de réception) autour de la butte de la plaine de jeux ;**
- **Munir les bancs d'accoudoirs (cf. : appui pour les personnes ayant des problèmes physiques) ;**
- **Prévoir quelques arceaux pour les vélos-cargos ;**
- **Utiliser un matériau au PH neutre pour la noue infiltrante.**
- **Se conformer à l'avis de la commission de sécurité ASTRID ;**
- **Se conformer à l'avis d'Access & Go ;**