



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: H1389/2016 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue des Horticulteurs 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: RÉGIE FONCIÈRE DE LA VILLE DE BRUXELLES (LIBENS)

Objet / Betreft: Demande initiale: Construire un complexe immobilier de 49 logements et 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale pour 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées. Aménager les abords avec 13 places de parking extérieures et aménager la voirie publique (Kiss & Ride et changement du sens unique en double sens sur une partie de la rue).

Demande modifiée: Construire un immeuble de 8 logements avec commerce au RDC et parking souterrain de 17 places, une école fondamentale pour 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées. Aménager la voirie publique (connexion cyclopiétonne, Kiss & Ride et changement du sens unique en double sens sur une partie de la rue).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/01/2021 - 25/02/2021

17 Réactions / Reacties: 432 réactions dont 2 pétitions, une de 6217 signataires et une autre de 184 signataires.

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 23/03/2020

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la présente demande vise à construire un immeuble de 8 logements avec commerce au RDC et parking souterrain de 17 places, une école fondamentale pour 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle de sport, un local de quartier, des voiries privées, et aménager la voirie publique (connexion cyclopiétonne, Kiss & Ride et changement du sens unique en double sens sur une partie de la rue) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Vu le permis d'urbanisme délivré le 9 mars 2018 à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles (référence 04/PFD/610494) ayant pour objet : construire un complexe immobilier de 49 logements moyens avec 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle des sports, un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 13 places de parking extérieures et un aménagement de la voirie publique rue des Horticulteurs ;

Attendu que le permis d'urbanisme a fait l'objet de deux recours en suspension et annulation devant le Conseil d'Etat ;

Que par un arrêt n°242.480 du 28 septembre 2018, le Conseil d'Etat a rejeté, à défaut d'urgence, une des deux demandes de suspension ;

Qu'en revanche, par un arrêt n°242.762 du 24 octobre 2018, le Conseil d'Etat a suspendu le permis d'urbanisme, au motif que le 4e moyen du recours, faisant valoir que la demande d'abattage d'arbres et le permis délivré seraient erronés sur plusieurs points, serait sérieux ; que des demandes de poursuite de la procédure ont été introduites dans chacun des recours ; que ces recours en annulation sont devenus sans objet en raison du retrait de permis dont question ci-après ;

Attendu que le fonctionnaire délégué a procédé au retrait du permis d'urbanisme en date du 10 avril 2019, et à la demande d'introduire des plans modifiés (art 191 du CoBAT) pour répondre aux griefs du Conseil d'Etat ;

Attendu qu'afin de répondre aux conditions émises dans le courrier du fonctionnaire délégué, des plans modifiés ont été introduits en date du 21/06/2019, ainsi qu'une note explicative, un complément au RI, des documents A3 (détails paysage) et le formulaire de demande de permis adapté ;

Considérant que la demande modifiée visait à construire un complexe immobilier de 49 logements moyens avec 119 places de parking en sous-sol, une école fondamentale de 672 élèves avec un logement pour le concierge, une salle des sports, un local de quartier, des voiries privées, des abords avec 13 places de parking extérieures et un aménagement de la voirie publique rue des Horticulteurs ;

Attendu que, les conditions reprises dans le courrier (art. 191 du CoBAT) modifiant substantiellement la demande déposée initialement, le projet modifié a été soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 23/10/2019 au 21/11/2019 et que 365 réclamations ont été introduites, portant principalement sur :

1. L'implantation sur un espace vert à haute valeur écologique qu'il y a lieu de préserver, signalant que les espaces verts rendent, de manière générale, de nombreux services écosystémiques tel que la régulation de la température (création d'ilots de fraîcheur), la régulation des inondations (perméabilité des sols), constituent des espaces de loisir, des espaces éducatifs, services indispensables pour améliorer la qualité de vie du quartier/de la ville, que dans une plus large mesure, ils contribuent de manière significative à la lutte contre le réchauffement climatique ;
2. L'incompatibilité avec la vision « Ville Durable » et l'urgence climatique décrétée par la Ville de Bruxelles ;
3. L'implantation sur un site avec un bagage historique important qu'il serait intéressant à valoriser, ce site faisant partie d'un ensemble d'anciens parcs royaux à vocation horticole ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

4. La disparition d'un espace vert important pour le quartier qui présente un biotope particulier ;
5. Le non-respect des clauses du legs du Roi Léopold II quant à l'implantation d'habitations sur le site ;
6. Le réseau hydrographique bruxellois : le quartier connaît de nombreuses inondations (2011, 2014, 2016) et le projet va aggraver le problème. Les propositions de gestions des eaux du projet HOP présentent des garanties insuffisantes à ce problème structurel.
L'imperméabilisation importante d'une zone tampon dans un quartier touché par des inondations ; l'ampleur des risques hydrologiques pour le quartier, demandant d'exclure une bétonisation additionnelle du quartier ;
7. La trop forte densité du projet à l'échelle du quartier et une emprise au sol beaucoup trop importante ;
8. L'augmentation du trafic engendré par ces nouvelles constructions dans un quartier déjà impacté par un trafic important ; la sous-évaluation du trafic tel que présenté dans le rapport d'incidences (étude de mobilité dépassée et incomplète) ; les problèmes de parking, que le projet va accentuer, notamment avec l'aménagement du kiss&ride, l'accès problématique au site, depuis une rue étroite à sens unique où la circulation est déjà très compliquée, l'aménagement proposé au niveau de l'entrée principale de l'école néerlandophone (rétrécissement du trottoir), rendant l'accès à l'école accidentogène et peu sécurisant pour les enfants ;
9. La densité scolaire déjà importante dans le quartier et les nuisances supplémentaires que la nouvelle école pourrait créer ;
10. Le gabarit trop important des nouvelles constructions, l'impact sur les vues depuis le Jardin du Fleuriste (faisant actuellement l'objet d'une restauration par la Région afin de revaloriser le Jardin du Fleuriste, ses serres et les vues) et depuis les maisons de la rue des Horticulteurs, qui auront un immense mur au fond de leurs jardins ;
11. Projet qui se détourne du quartier (implantation des logements au fond, bâtiments d'école situés 8 m plus haut que certains jardinets, position de l'entrée principale du site, atteinte à la qualité de vie des maisons existantes) ;

Vu l'avis de la commission de concertation sur le projet modifié du 04/12/2019, favorable majoritaire sous conditions, avec abstention de la Ville car elle est demanderesse ;

Attendu que le fonctionnaire délégué a demandé d'introduire des plans modifiés, par courrier du 20 mars 2020, en vertu de l'article 191 du CoBAT, reprenant les conditions émises par la commission de concertation, que ces conditions sont les suivantes :

- Supprimer les logements à l'intérieur du site, ainsi que le parking souterrain ;
- Compléter le front bâti de la rue des Horticulteurs par un volume bâti implanté à l'entrée du site et proposant un programme réduit de logements ;
- Limiter l'accès carrossable vers l'intérieur du site aux véhicules de secours et aux livraisons pour l'école et revoir son aménagement en conséquence, en s'écartant davantage des propriétés voisines, tout en préservant les arbres remarquables ;
- Revoir les aménagements paysagers prévus à l'intérieur du site en limitant fortement leur emprise au sol et en préservant davantage de terrain à l'état naturel, tendant vers une superficie équivalente à la moitié du site et d'un seul tenant, tout en maintenant un maximum d'arbres présents sur le site ;
- Etudier l'implantation de l'école en augmentant si possible la distance entre l'école et les propriétés voisines sises rue des Horticulteurs de manière à réduire son impact sur ces parcelles ;
- Etudier la possibilité d'aménager des accès cyclo piétons supplémentaires à l'est du site ;
- Faire étudier le statut et la gestion des zones naturelles maintenues à l'intérieur du site ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

- Prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier en limitant l'emprise du chantier de manière à ne pas interférer dans la zone maintenue à l'état naturel et de manière à garantir la survie des arbres à maintenir ;
- Supprimer la réduction de la largeur du trottoir à 1,5 m au niveau de l'entrée de l'école 't Plantzoentje.

Attendu que, les conditions reprises dans le courrier (art. 191 du CoBAT) modifiant substantiellement la demande déposée initialement, le projet modifié a été soumis à de nouvelles mesures particulières de publicité ;

Attendu que des plans et documents modifiés ont été introduits en date des 19/09/2020, 16/11/2020 et 19/11/2020 ;

Attendu que la demande modifiée a été soumise à enquête publique du 27/01/2021 au 25/02/2021 et que 432 réclamations, dont une pétition de 6217 signataires et une pétition de 184 signataires, ont été introduites, portant principalement sur :

1. Le besoin de verdure : le manque d'espaces verts accessibles, le fait que le projet devrait fournir un accès vers les parcs situés au nord du site, alors qu'il est entravé par la présence de l'école ;
2. Le changement climatique : l'absence d'étude environnementale digne de ce nom, l'abattage de 155 arbres, contraire au plan Canopée de la Ville ; la préservation d'espaces verts en intérieur d'îlot; la préservation et la création d'îlots de refroidissements pas considérée ;
3. Le non-respect de la Donation Royale : la réalisation du 3^{ème} poumon vert de Bruxelles qui est finalement stoppée ;
4. La préservation de la biodiversité qui est compromise ;
5. La disparition des chemins vicinaux, contraire aux objectifs régionaux : rappel de l'importance de leur valeur historique, des liens qu'ils créent entre le quartier Bockstael et les parcs ;
6. L'abattage prématuré des arbres sur le site ;
7. Le non-respect de la condition de la commission de concertation concernant le maintien d'une zone à l'état naturel, qui n'est pas d'un seul tenant, et qui est nettement inférieure à la moitié du site en superficie ;
8. Aspects biologiques et écologiques du site : le manque d'informations repris dans le plan de gestion, notamment le manque d'un relevé faunistique et pédologique complet, ce qui ne permet pas d'évaluer correctement les mesures d'évitement et de réduction de l'impact, comme la pollution lumineuse notamment ;
9. Le manque de clarté du dossier en ce qui concerne les arbres, notamment le signalement par un riverain d'un cèdre du Liban, non mentionné dans les plans, et l'incertitude de son sort ;
10. La zone de chantier qui empiète sur la zone maintenue à l'état naturel ;
11. La perméabilité à l'eau et les inondations qui ne sont plus prises en compte et la demande d'analyser la possibilité de prévoir un bassin d'orage sur le site ;
12. La mobilité : l'école ne sera pas accessible à pied depuis les pôles Neo et T&T, l'augmentation des problèmes de stationnement et de mobilité dans le quartier, l'ouverture des infrastructures sportives le soir, ce qui augmentera les problèmes de stationnement, l'absence de plan de circulation digne de ce nom dans la demande, la sécurité des élèves, notamment de la zone Kiss & Ride ;
13. Le besoin en écoles : remise en question des besoins en école, en rapport avec le fait que la population augmentera moins que prévu, et la demande de plutôt donner priorité à l'adaptation du réseau scolaire existant ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

14. L'absence de vision urbanistique intégrée pour le projet de l'école, sa capacité trop importante par rapport au terrain, la mauvaise connexion de l'école par rapport au dénivelé du terrain, notamment au niveau de l'entrée des locaux de quartier et de l'école primaire, la salle de sports enterrée, le manque d'ouvertures de l'école vers la zone verte, l'accès PMR vers la salle de sports qui est peu intégré ;
15. Le fait que l'école est considérée comme école de quartier alors que cela n'en sera pas une ;
16. Le bâtiment de logements qui empêche une entrée confortable du site, et implique le déplacement du chemin vers la gauche, trop proche des façades arrière des maisons sises rue du Mont Saint Alban, le gabarit écrasant de ce bâtiment, les terrasses qui ont une vue plongeante sur les voisins, les ombres portées trop impactantes sur les maisons rue des Horticulteurs ;
17. La surface commerciale : entrée sans rapport avec la situation hydrographique, la pertinence d'un tel commerce dans un quartier résidentiel, quelle sera sa destination (horeca ?) ;
18. Le dispositif anti-inondation prévu à l'entrée du parking (dos d'âne) inadéquat ;
19. Problématique de la santé mentale pas suffisamment abordée (agriculture urbaine, etc) ;
20. Le fait que le rapport d'incidences et son complément n'aient pas pris en compte les quartiers limitrophes dans l'analyse des besoins en écoles, ni la baisse du nombre d'enfants dans les années à venir (cfr projections faites par l'IBSA, Perspective, le Bureau du Plan et enquêtes faites sur place) et se base sur des données trop anciennes ;
21. Le fait que le rapport d'incidences et son complément soient entachés d'erreurs en ce qui concerne la mobilité : flux existants, flux générés par le projet, capacité d'absorption de la voirie, stationnement K&R et de courte durée ;
22. Les craintes par rapport à la stabilité des maisons rue des Horticulteurs lors du chantier ;
23. Processus participatif manqué ;
24. Le regret que la commission de concertation ait eu lieu en même temps que celle des chemins vicinaux, et qu'elle ait eu lieu en virtuel (fracture numérique importante) ;
25. Le fait que certains documents n'aient pas été mis à temps sur le site de la Région lors de l'enquête publique ;

Vu l'avis du SIAMU du 23/11/2020 sur le projet modifié, ses références : C.20141149/6/BS/ac, favorable sous conditions ;

Vu l'avis de la Commission de Sécurité Astrid du 18/01/2021, estimant qu'une couverture radioélectrique indoor Astrid est obligatoire dans les bâtiments G, H I et J ainsi que dans l'ensemble du parking ;

Vu l'avis de Vivaqua du 18/12/2020 sur la demande modifiée, et ses recommandations ;

Vu l'avis d'Access&Go du 25/01/2021, estimant que le projet est conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite, à condition que les éléments non communiqués sur les plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Considérant que la demande modifiée prévoit la suppression des logements ainsi que du parking souterrain prévus initialement à l'intérieur du site et que 8 logements et un commerce avec 17 places de parking en sous-sol sont construits à front de rue des Horticulteurs ;

Qu'en lieu et place de ces constructions à l'intérieur du site, une partie du terrain est maintenu à l'état naturel, et que l'implantation de l'école est revue, augmentant la distance entre celle-ci et les propriétés voisines sises rue des Horticulteurs de 10 m environ et la distance à l'est du site de 5 m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Qu'une partie du terrain est laissée à l'état naturel, à l'arrière de l'école ;

Aménagements extérieurs et espaces verts

Considérant que le terrain maintenu à l'état naturel présente une superficie d'environ 7150 m² devant les serres du Stuyvenberg ainsi qu'une superficie d'environ 2900 m² au nord-ouest du site ;

Que ces deux zones sont séparées par l'accès carrossable prévu depuis le haut de la rue Mont Saint Alban, pour les services de secours et les modes doux ;

Que l'ensemble du terrain présente une superficie de 31 670 m², comprenant la bande située à droite du site, utilisée par BE pour l'accès aux serres ;

Que cette zone, qui présente une superficie de 4250m², est une zone non bâtable puisqu'elle est située en zone de parcs au PRAS, qu'elle se situe hors du périmètre du projet et ne devrait par conséquent pas être comptabilisée dans ce calcul ;

Que la superficie du terrain à prendre en compte est donc de 27 420 m² environ ;

Que le reste du site comprend également deux zones laissées à l'état naturel d'environ 1350 m² au sud-est du site et d'environ 220m² autour de l'arbre remarquable situé au sud-ouest du site ;

Que l'on peut donc considérer qu'au total les zones maintenues à l'état naturel sur l'ensemble du site ont une superficie de 11 620m²;

Considérant que ces surfaces sont traversées par des chemins carrossables, que la zone la plus importante située au nord du site est également bordée par un chemin carrossable ainsi que par un talus créé à l'arrière de l'école ;

Que la demande de la commission de concertation d'avoir des zones à l'état naturel, d'un seul tenant, tendant vers une superficie équivalente à la moitié du site n'est donc pas entièrement respectée ;

Que le cheminement prévu à l'arrière de l'école, de 4 m de large, sera recouvert de béton parcmix sur les 2m centraux, que le chemin d'accès depuis la rue du Mont Saint Alban est prévu en béton parcmix sur 4m de large ;

Que ce dispositif ainsi que le talus créé nécessiteront des interventions susceptibles d'avoir un impact important en termes de chantier ; qu'il y a lieu de prendre les mesures nécessaires pour limiter fortement cet impact sur la zone maintenue à l'état naturel située à proximité immédiate ;

Considérant cependant que le déplacement de l'école de manière à augmenter la distance entre celle-ci et les parcelles sises rue des Horticulteurs rend le respect de cette condition difficile, à moins de revoir la configuration de l'école en rationalisant son emprise au sol;

Considérant par ailleurs que la prescription 0.2 du PRAS qui impose le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² chacun est respectée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Considérant qu'afin de respecter davantage la condition de la commission de concertation, le traitement paysager ainsi que la perméabilité des chemins d'accès pourraient être améliorés tout en tenant compte des exigences des services de secours ;

Considérant dès lors que, moyennant cette condition, la proposition est acceptable ;

Considérant que sur les 526 arbres recensés en situation existante, 51 sont morts, 171 arbres seront abattus, dont 16 morts, 355 sont maintenus dont 35 morts et 55 seront plantés ;

Considérant que ces chiffres ont été mis à jour en tenant compte de l'évolution de la situation entre le projet initial (relevé de 2018) et le projet modifié, qu'en effet le nombre d'arbres existants diffère, du fait que des arbrisseaux présents en 2018 sont répertoriés aujourd'hui en arbres à haute tige ;

Qu'étant donné l'augmentation du nombre d'arbres, le projet modifié prévoit d'abattre légèrement plus d'arbres (171 au lieu de 151) mais pour au final en garder 42 de plus, notamment grâce à la suppression des logements à l'intérieur du site ;

Que tous les arbres remarquables sont maintenus (noisetier de Byzance, faux pistachier et pauwlonia) ;

Considérant qu'il y a lieu d'indiquer la présence du cèdre du Liban signalé lors de l'enquête publique et de préciser son maintien le cas échéant ;

Considérant que la note explicative reprend les éléments à prendre en compte pour protéger les arbres durant le chantier (clauses techniques), mais qu'il y a lieu de réaliser un relevé très précis de l'implantation de l'ensemble des arbres afin de prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier pour garantir la survie des arbres à maintenir ;

Considérant que de manière générale les aménagements paysagers prévus sur le site sont revus, que le projet présente une emprise au sol inférieure à celle prévue dans le projet initial ;

Qu'en effet, l'emprise au sol du projet modifié passe de 8026,25 m² à 3422 m² avec un taux d'emprise de 0,11 au lieu de 0,25 ;

Considérant que le site est traversé par des chemins et sentiers vicinaux ;

Que suivant l'atlas de 1841, le site est traversé par le sentier n° 71, le chemin n° 14 et 29 ;

Que le sentier n° 71 a été déplacé en 1907 et le chemin n° 14 a été partiellement supprimé en 1896 ;

Que la procédure de suppression partielle des chemins vicinaux 14, 29 et sentier vicinal, 71 a été entamée ;

Que le projet prévoit des nouveaux cheminements à travers le site ;

Considérant que les cheminements créés seront accessibles au public, et qu'il y aura lieu d'obtenir un engagement de passage public sur sol privé ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Considérant que ces cheminements reliant la rue des Horticulteurs (en deux endroits), la rue Mont Saint Alban au nord et la desserte de BE à l'est du site, contournent l'école, ce qui rend leur tracé peu naturel ;

Considérant l'importance de ces cheminements pour relier le quartier Bockstael avec les parcs et les serres situés au nord du site ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de rendre ces connections efficaces, fonctionnelles, faciles et agréables d'utilisation, qu'il y a lieu d'opter pour un revêtement confortable, et que leur tracé devrait être plus direct, notamment à droite du site, depuis le passage rue des Horticulteurs, correspondant au début du chemin vicinal n°14, jusqu'à l'arrière de l'école ou jusqu'au nouveau cheminement cyclopiéton prévu par le permis des serres (PU 04/PFD/689804) parallèlement à la voirie de desserte actuelle vers le site des serres, situé dans la bande à droite du site ;

Considérant que l'accès carrossable vers l'intérieur de l'îlot depuis la rue des Horticulteurs est limité aux véhicules de secours et aux livraisons pour l'école et que son aménagement est revu en conséquence, en s'écartant davantage des propriétés voisines, tout en préservant les arbres remarquables ;

Considérant cependant que le tracé du chemin d'accès reste fort proche de certaines propriétés, notamment au droit des parcelles sises rue du Mont Saint Alban, 13 à 19, et qu'il y aurait lieu de revoir le tracé à cet endroit-là ;

Considérant que de nouveaux arbres sont plantés de ce côté du terrain, de manière à compléter le massif existant et à créer une barrière végétale par rapport aux parcelles sises rue du Mont Saint Alban ;

Que de ce fait le rôle de ce maillon vert en tant que couloir écologique entre les différents espaces verts alentours est renforcé ;

Considérant qu'un nouvel accès cyclo-piéton est proposé à l'est du site, à l'arrière de l'école, reliant le chemin prévu pour les services de secours avec la voie de desserte de BE pour accéder aux serres ;

Que cet accès supplémentaire permettra de mieux répartir les flux des piétons et cyclistes générés par l'école et d'augmenter les connexions entre le quartier des Horticulteurs et le nord du site (le site des serres et les parcs) ;

Vu le permis d'urbanisme 04/PFD/689804 délivré à Bruxelles Environnement par le fonctionnaire délégué en date du 6/12/2019, ayant pour objet la réhabilitation du site des serres du Stuyvenberg : démolir les serres n°1,3,4,5,6,7,11,12,13,14 et 15, démolir et reconstruire à l'identiques les serres n°2,8,9,10,19 et galerie, démolir et reconstruire les serres contemporaines n°16, 17 et 18, rénover et étendre le pavillon Medori : n°20 et aménager les abords : jardins des serres, accès de la rue des Horticulteurs et accès de la rue Mont Saint Alban ;

Considérant que les objectifs du projet sont de créer un lieu d'échange et de rassemblement autour du savoir « vert », d'intéresser les non-initiés et de servir de support pédagogique ; que le projet a pour vocation de rouvrir ce parc au quartier et à la ville ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Que de nouvelles connexions « douces » entre le quartier « Horticulteurs », le quartier « Mont-Saint-Alban » et les Jardins du Fleuriste via ce nouveau site public sont prévues dans ce permis ;

Qu'au niveau de la connexion depuis le quartier « Horticulteurs », l'accès se fera via la parcelle 235E3, appartenant à la Régie foncière de la Ville de Bruxelles, sur laquelle existe une servitude carrossable d'accès au site des serres du Stuyvenberg ;

Que cette partie de la parcelle 235E3, sur laquelle se trouve la servitude d'accès, est une bande boisée reprise en zone de parc au PRAS, que cette bande boisée a été prise en compte dans le projet global de réaménagement des serres, afin d'y aménager un sentier, d'y disposer des jeux et du mobilier urbain, ainsi que d'en sécuriser l'accès au vu de l'état sanitaire des arbres ;

Considérant que cette bande verte constitue un « plus » pour les habitants du quartier «Horticulteurs» ;

Considérant le caractère complémentaire de l'espace vert du Donderberg, en lien avec le projet «serres» de BE ; et l'importance de garantir et renforcer l'accessibilité des sites d'espaces verts ;

Considérant la très grande interdépendance et complémentarité entre le site du Donderberg et les espaces verts adjacents (gérés par BE) ;

Considérant que le site doit être ouvert à tout public pouvant l'utiliser (au minimum) comme passage et connexion de mobilité active, vers le site des serres et Jardins du Fleuriste;

Que la zone verte maintenue à l'état naturel devra servir de zone tampon et assurer une transition harmonieuse avec ce site ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les plans selon le permis délivré pour les serres, notamment en ce qui concerne l'articulation de la voirie à l'intérieur du site avec le projet de cheminement prolongeant/connectant le Jardin du Fleuriste à la rue du Mont St-Alban (au nord-ouest du site) ;

Qu'il y a lieu également de clarifier le tracé du chemin depuis la rue du Mont Saint Alban afin qu'il n'empiète pas sur la parcelle 241H des serres ;

Qu'il est également souhaitable de raccorder directement le cheminement modes actifs situé au nord de l'école à celui longeant la voirie d'accès aux serres, qu'en effet actuellement celui-ci ne se situe pas dans l'axe du futur passage pour piétons prévu par le permis des serres ;

Considérant le projet de rénovation des serres du Stuyvenberg en rapport et contrebas des Jardins du Fleuriste gérés par BE, ainsi que la stratégie régionale Good Food lancée en 2016 et visant notamment à :

- proposer une offre d'alimentation saine, locale et de qualité ;
- garantir l'accès à l'alimentation durable pour tous les Bruxellois et lui octroyer davantage de visibilité ;
- favoriser des solutions innovantes et collaboratives, impliquant tous les acteurs de la chaîne alimentaire, mais aussi les autorités concernées.

Considérant les divers enjeux environnementaux au niveau du Donderberg et alentours : maillage vert, biodiversité, eaux, « good food », « good soil » ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Considérant la localisation du site du projet :

- Au PRDD en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot et zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau, traversée par une continuité verte entre les Jardins du Fleuriste au nord et la place Bockstael au sud ;
- en zone de développement du réseau écologique bruxellois (REB) définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Régional Nature 2016, à savoir :
un site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue (ou est susceptible de contribuer) à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;
- accolé aux anciennes serres des Jardins du Fleuriste (Stuyvenberg) ;

Considérant l'historique du site du Donderberg faisant partie de l'ensemble royal comprenant, du nord vers le sud, le château du Stuyvenberg, les Jardins du Fleuriste, les serres du Stuyvenberg et le Donderberg (précédemment également appelé clos des Perruches), formant un ensemble vert et paysager intéressant à préserver et réhabiliter dans sa fonction historique de production maraîchère/alimentaire (sous Léopold II et jusque dans les années '70) et d'agrément ;

Considérant la biodiversité du site, dans un ensemble de (très) haute valeur (et potentiel) biologiques, et les objectifs du Plan Nature, parmi lesquels la Région vise à :

- renforcer l'accès des Bruxellois à la nature ;
- étendre et renforcer la gestion écologique des espaces verts : mieux gérer les espaces publics et veiller à une approche cohérente des nombreux gestionnaires ;
- améliorer la gouvernance en matière de nature : créer des ponts et renforcer les «partenariats nature» entre les acteurs publics et privés concernés par le développement et l'aménagement de la Région, en particulier des espaces verts et de l'espace public ;

Considérant dès lors que le site du Donderberg, bien que repris au PRAS en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, représente un poumon vert et bleu dans le quartier, contribuant à la régulation du microclimat et des eaux pluviales ;

Qu'il constitue une zone refuge pour la faune et la flore et pourrait potentiellement évoluer (en tout ou en partie) vers une zone semi-naturelle protégée, au regard des parcs très horticoles situés au nord ;
Considérant la Stratégie « Good Soil» développée par BE en 2020, pour une gestion durable et intégrée des sols afin d'améliorer le cadre de vie des Bruxellois en préservant le fragile substrat sur lequel ils vivent, pouvant être considéré à notre échelle comme une ressource non renouvelable ;

Considérant que le projet modifié nécessite le déblai de +-21.000 m3 de terres à excaver (essentiellement pour les équipements) ;

Que le site n'a jamais été urbanisé (ni entretenu) par le passé et que sa biodiversité inclut probablement le cortège d'espèces caractéristiques associées à des sols plus anciens ;

Que la présence de milieux ouverts et de milieux boisés (en situation existante) permet d'atteindre un très bon potentiel en matière de biodiversité en profitant des deux types d'habitats mais aussi des effets de lisières particulièrement attractives pour un cortège d'espèces animales et végétales spécifiques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Considérant l'axe d'action n°6 (alimentation) du Plan Energie Climat 2030 adopté par la Région en 2019: La production, le transport et la transformation des produits alimentaires est responsable de 15% des émissions indirectes de la Région. Le plan prévoit la mise en place d'une stratégie agricole urbaine basée sur une Alliance « Emploi – Environnement – Alimentation durable ». Les acteurs de l'agriculture urbaine, de l'horeca, de la transformation et de la distribution, de la formation et de l'emploi seront rassemblés dans le but de maximiser la production, la transformation et la consommation de denrées alimentaires locales, durables et financièrement accessibles.

Considérant la contribution de la Région de Bruxelles-Capitale à la stratégie nationale 2050 de réduction des émissions de gaz à effet de serre, adoptées en 2019 et 2020 :

- (p.14) il s'agit de *faire croître le puits naturel de carbone régional. On peut penser à la végétalisation maximale de l'espace régional public et privé (toitures vertes par exemple), développement de potagers ou encore de l'agriculture urbaine, la revitalisation des cours d'eau, plantations d'arbres ou de haies, etc...* ;
- (p.16) *Une stratégie de résilience urbaine sera mise en place afin d'anticiper notamment, au niveau de l'aménagement du territoire, les conséquences des dérèglements climatiques et des risques sociaux et environnementaux qui en découlent. Le Gouvernement poursuivra ainsi sa politique d'achats de terrain ou de conclusion de baux emphytéotiques afin de relier les différentes étendues vertes ou bleues et améliorer ainsi leurs maillages respectifs. Afin de restaurer la biodiversité, garantir des îlots de fraîcheur lors des épisodes de canicule et prévenir les inondations, le Gouvernement développera également un programme de verdurisation ;*

Considérant qu'une augmentation nette de la végétalisation d'un territoire peut commencer par le maintien et l'amélioration autant que possible de la végétation existante ;

Considérant la « perte nette » de biomasse/ biodiversité/ fonctions écologiques entraînée par le projet (qui prévoit d'abattre 171 arbres, d'en replanter 55, et implique une artificialisation d'au moins 30 à 50% du site) ;

Considérant le document « Plan de gestion - Réflexion sur la gestion de la faune et de la flore » relativement sommaire (en matière de gestion après aménagement) et qui mériterait certaines précisions par rapport au plan zoné référencé PAY-01-06 ainsi qu'en lien avec les espaces verts adjacents (dont le projet BE disposant d'un PU) :

Considérant qu'il y a lieu dès lors de préciser ce document, avec un plan zoné du site, concernant :

- 1) l'accessibilité au public, les types de circulation (y compris cyclistes), horaires d'ouverture, la surveillance, notamment en lien avec l'école, etc.
- 2) la biodiversité et la gestion végétale du site : par qui, à quelle fréquence dans quelle zone du site, avec quelles collaborations éventuelles ;
- 3) le développement éventuel de davantage de potagers (en lien avec l'histoire du site élargi) ;

Gestion de l'eau

Considérant que des courriers émanant de Vivaqua (du 13/09/2019 et du 18/12/2020) et de la SBGE (du 01/06/2017) ont été fournis concernant le projet et le réseau d'égouttage public ;

Que ces courriers confirment que la problématique liée aux inondations résulte de problèmes structurels à l'échelle du bassin hydrotechnique et doit être appréhendée à l'échelle de la Région, et non du quartier ou du site ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Qu'il indique également qu'il est illusoire de vouloir résoudre cette problématique par le placement de collecteurs plus imposants, et que le placement de bassins à des endroits bien choisis sera moins impactant en terme de coûts sociaux ;

Que le courrier émanant de la SBGE du 01/06/2017 évoque le projet de construction d'un bassin d'orage de 50.000 m³ dans la vallée du Molenbeek, qui permettrait de lutter contre les inondations qui peuvent se produire lors d'événements orageux ;

Considérant toutefois qu'aucune échéance précise de réalisation n'est mentionnée dans ce courrier, que l'implantation n'est pas encore arrêtée ;

Considérant que la question de la gestion des eaux sur le site a été étudiée dans le rapport d'incidences et l'étude hydrologique qui y est jointe et qu'il y a été répondu dans le cadre du projet en prévoyant un dimensionnement suffisant du système de gestion des eaux pluviales ;

Considérant, par conséquent, qu'il n'y a pas lieu d'adapter le réseau d'égouttage public dans le cadre du projet ;

Considérant que le taux d'emprise au sol du projet est de 0.11 au lieu de 0.25 dans la demande précédente, que le taux d'imperméabilisation passe de 43,59% à 29,7% ;

Que cette réduction du taux constitue une amélioration par rapport à la demande précédente, que la récupération et l'infiltration des eaux ainsi que le tamponnage des rejets ont fait l'objet de propositions détaillées dans le complément au rapport d'incidences ;

Qu'en effet, de nombreuses citernes de tamponnage enterrées sont prévues dans le projet (7 bassins d'orage (BO) de 20m³ -> 140 m³), leur rôle étant de renvoyer vers les égouts les eaux pluviales avec un débit de fuite très limité, càd après retardement ;

Considérant cependant que cette proposition peut être améliorée par les mesures suivantes :

- Tamponner un maximum des eaux pluviales à ciel ouvert via des dispositifs de tamponnage apportant une plus-value tant paysagère qu'environnementale ;
- Transformer en citerne de récupération ces bassins d'orage afin que toutes les eaux pluviales recueillies soient réutilisées ;

Considérant en effet que les eaux de récupération devraient être réutilisées au maximum, qu'actuellement, il est prévu qu'elles servent à l'arrosage et aux toilettes, mais que vu la capacité des BO et des fossés non infiltrants, il semble exister un réel potentiel pour une réutilisation extérieure au site ;

Que selon les informations données par la Ville, d'après une récente étude, plus d'un quart des 8.532 m³ théoriques utilisés annuellement par leur Service Propreté seraient dédiés au territoire de Laeken ; qu'ainsi, ce quartier nécessite énormément d'eau pour son entretien mais aussi pour l'arrosage des plantations (Service des Espaces Verts) ;

Qu'il y a donc ici, une réelle opportunité de créer une importante citerne de récupération, par exemple à destination des Travaux de Voiries de la Ville (Propreté et EV) qui ainsi, utiliseraient moins d'eau de distribution pour notamment, nettoyer les voiries ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Qu'il y aurait lieu dès lors de transformer les bassins d'orage en citerne de récupération afin que toutes les eaux pluviales recueillies soient réutilisées ;

Qu'il y a lieu de ne pas autoriser les fossés non infiltrants (noues 3 et 4 selon le RIE) et les prévoir en pleine terre et ce, même si la nappe est haute à leur droit, que ces fossés serviraient essentiellement au tamponnage mais une infiltration et une évapo(transpi)ration seraient aussi possibles tout en apportant une plus-value paysagère et un support au développement de la biodiversité ;

Qu'il y a lieu de s'assurer que les noues/fossés ne soient pas uniquement engazonnés, la présence de plantes diversifiées et adaptées permettrait de stocker et d'évapotranspirer l'eau ;

Que la capacité des noues/fossés pourrait être augmentée pour tamponner d'autres eaux telles que celles de toiture et pas uniquement les eaux pluviales tombées sur l'espace public ;

Qu'il y a lieu de prendre en compte le ruissellement des eaux sur la zone boisée du nord du site et surtout du talus en amont de la noue n°2 ;

Considérant que la meilleure zone où infiltrer en surface se situerait entre l'école et les habitations de la rue des Horticulteurs, alors que le fossé qui y est prévu serait non infiltrant, que, même si la nappe y est à 2 mètres, il serait peut-être intéressant d'y prévoir de l'infiltration mais aussi d'augmenter la capacité de cet ouvrage ; que de plus, la zone arborée située dans le coin sud-est du projet (le long de la voirie d'accès au site de BE) pourrait être investiguée, qu'en effet, dans le RIE de base, il est indiqué que la nappe y est plus profonde, on pourrait donc y envisager aussi de l'infiltration en surface ;

Considérant que bien que les eaux de surface soient renvoyées vers les noues/fossés, il y a lieu de privilégier des revêtements semi-perméables pour les cheminements, voiries, places, etc., qu'actuellement, tout est imperméable ;

Considérant que les toitures plates de l'école sont aménagées en toitures vertes avec 30 cm d'épaisseur de substrat ;

Considérant qu'il y a lieu de miser sur des toitures vertes intensives, celles-ci permettant de stocker de plus grandes quantités d'eau que les toitures extensives, que de plus celles-ci apporteraient un plus en terme de biodiversité et de paysage (notamment depuis le point de vue du Jardin du Fleuriste) en garantissant une bonne intégration paysagère du projet dans cet écrin de verdure entouré de parcs ;

Considérant enfin qu'il y a lieu de prévoir un drainage passif au niveau du parking souterrain et de la salle de sport enterrée afin de limiter des perturbations éventuelles de l'écoulement de la nappe ;

Considérant que dans le cadre de la gestion intégrée des eaux pluviales, il est préconisé d'infiltrer les eaux de pluies au niveau de chaque parcelle, voir dans ce cas-ci, du site du Donderberg ;

Considérant que si les zones d'infiltrations ne permettent pas d'absorber l'ensemble des eaux de pluies, le trop plein de ces dispositifs peuvent être renvoyés vers le réseau hydrographique (par exemple l'étang situé rue de Vrière) ;

Mobilité

Considérant que la disparition du logement et du parking à l'intérieur du site permet de réduire les flux de circulation dans le quartier ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Considérant que la voirie d'accès au site est limitée aux véhicules de secours et de livraisons, que celles-ci sont évaluées à environ 3 véhicules par jour ;

Considérant que le nombre de place de stationnement prévus au droit de la rue des Horticulteurs pour déposer les enfants (7 emplacements Kiss&Ride et 12 emplacements de courte durée) est insuffisant par rapport aux besoins (source RIE) ;

Que cette inadéquation entre l'offre et la demande pourrait entraîner du stationnement sauvage (en double file, sur le trottoir,...) et pourrait donc avoir des répercussions sur la circulation dans le quartier ;

Considérant qu'un plan de déplacements scolaire privilégiant la mobilité douce, compte tenu de la fonction de proximité de l'école, a été fourni par le demandeur lors de la version précédente du projet, que ce plan de déplacements est toujours d'actualité (note fournie par le demandeur intitulée « réaliser un plan de déplacements écoles privilégiant la mobilité douce vu la fonction de proximité de l'école ») ;

Considérant que cette note indique que la Ville de Bruxelles s'engage à organiser des rangs scolaires, à mettre en place des mesures d'accompagnement en matière de sécurisation des abords, dans le cadre du Plan FOCUS écoles, ainsi qu'un plan de déplacement scolaire ;

Qu'en effet en ce qui concerne les écoles, plusieurs initiatives et engagements de la Ville de Bruxelles sont destinés à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture, tant pour les élèves que pour les enseignants, notamment l'organisation de rangs scolaires depuis Bockstael, Sobieski et Prince Léopold ainsi que la mise en œuvre de mesures d'accompagnement nécessaires en matière de sécurisation des abords, dans le cadre du Plan FOCUS écoles, et le développement d'un plan de déplacement scolaire (PDS) ;

Qu'en termes de mobilité, dans les 4 écoles de Laeken, 48% des enfants viennent à pied, 30% en transport en commun et 22% en voiture contre 43% de moyenne régionale ;

Que les statistiques démontrent, également, qu'actuellement dans les 8 écoles fondamentales de Laeken, Neder-Over-Heembeek et Haren, 76% des enfants dans l'enseignement maternel et 64% dans l'enseignement primaire habitent la Ville de Bruxelles ;

Que le site est bien desservi en transport en commun, ce que confirme le rapport d'incidences;

Que, vu la procédure et les critères d'inscription qui donnent une priorité aux habitants de la Ville, ces taux augmentent d'année en année et seront probablement de minimum 80% pour les prochaines nouvelles écoles ;

Que pour pallier au manque de places de stationnement, et éviter qu'à terme la voirie d'accès en intérieur d'îlot (réservée aujourd'hui aux piétons/cyclistes/livraisons et véhicules de secours) ne s'ouvre aux parents afin de réduire les nuisances engendrées par le trafic sur la rue des Horticulteurs et dans le quartier environnant, il y a lieu de renforcer les mesures d'encouragement via le plan de déplacement scolaires pour favoriser un maximum les déplacements piéton/cycliste/Transport en commun ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Qu'au vu de l'enclavement de l'école au sein de l'îlot, il est important que l'école mette également en place une gestion de son Kiss&Ride ainsi qu'un accompagnement des élèves depuis ce dernier (et/ou autres entrées du site) afin de permettre aux enfants de traverser et d'arriver à l'école en toute sécurité et de désengorger rapidement le quartier de voitures;

Considérant que pour limiter l'accès de l'intérieur du site aux voitures, des bornes amovibles sont prévues à l'entrée du site, qu'il y a lieu de préciser qui en assurera la gestion ;

Considérant que le parking vélo à l'avant de l'école est prévu pour des vélos classiques sans tenir compte des nouvelles tendances qui commencent à émerger, qu'il y a donc lieu de prévoir des emplacements pour les nouveaux types de vélos (cargo, longtail, etc.) ;

Considérant que de manière générale, un parking pour vélo souterrain n'est pas idéal pour promouvoir la pratique du vélo, que de plus, la pente de garage de 18% est trop forte pour être montée à vélo ;

Que toutefois, et même si le projet respecte le RRU en nombre de places (pour les immeubles à logements multiples neufs, le nombre minimum d'emplacements est revu à la hausse : 1 emplacement vélo par chambre + 1 emplacement vélo-cargo par tranche de 10 emplacements vélos (contre 1 emplacement vélo ou poussette par logement précédemment)), il y a lieu de suivre la proposition d'un emplacement de vélo/oreiller (réglementation optimum) recommandée par Bruxelles Environnement, dans son guide des Bâtiments Durables ;

Que si la tendance est à la hausse pour la pratique du vélo, il est important de prévoir un espace qui puisse accueillir l'ensemble des vélos de la famille, que le projet devrait donc pouvoir accueillir non pas 14 vélos mais bien 22 vélos (dont deux pour vélo cargo) basé sur le calcul suivant : 1 chambre double par appartement (2 oreillers) , les autres chambres sont comptabilisées comme chambre simple (1 oreiller);

Considérant que la visibilité vers la rampe d'accès au parking est très limitée au niveau de la sortie du local vélo, ce qui peut être très dangereux, qu'il y a donc lieu d'améliorer cet accès, par exemple en essayant de l'intégrer au rez-de-chaussée ;

Considérant que la réduction de la largeur du trottoir à 1,5 m au niveau de l'entrée de l'école 't Plantzoentje, prévue dans la demande précédente, est supprimée ;

Considérant que le projet propose toujours la mise en double sens d'un tronçon de la rue des Horticulteurs, entre la sortie de l'école 't Plantzoentje et l'îlot triangulaire au carrefour du Boulevard Emile Bockstael, afin de permettre de rejoindre directement le boulevard depuis le site ;

Qu'en effet la mise en double sens d'une partie de la rue des Horticulteurs permettra aux utilisateurs pénétrant sur le site de rejoindre directement le boulevard Emile Bockstael, sans devoir emprunter la partie de la rue des Horticulteurs maintenue en sens unique, et aura donc pour effet de limiter le trafic dans le quartier résidentiel situé à l'est ;

Considérant que la fréquence des accès automobiles vers le site est fortement réduite de par la réduction du programme, que dès lors ce réaménagement local prévu initialement (réduction de la largeur du trottoir) n'est plus nécessaire ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Que de plus l'école 't Plantzoentje peut continuer à bénéficier d'un trottoir suffisamment large pour pouvoir absorber les flux de piétons générés par celle-ci ;

Que vu la courte distance à parcourir (une quinzaine de mètres) et la bonne visibilité pour les véhicules sortant de la voirie d'accès sur les véhicules pouvant s'engager dans la rue des Horticulteurs et le faible charroi qui devrait sortir de cette voirie, le croisement de véhicules sera toujours possible ;

Que le complément au RI recommande toutefois aux autorités de revoir la signalisation à cet endroit et notamment de déplacer le panneau en sens unique existant après l'accès au site ;

L'école

Considérant qu'il existe un besoin indéniable de places supplémentaires dans les écoles à Laeken ; que le projet apporte une réponse à ce besoin ;

Considérant en effet qu'à ce jour, les écoles sont déjà saturées et, principalement, dans le nord de Bruxelles ;

Considérant le monitoring régional des quartiers réalisé par Perspective.brussels qui indique pour le quartier HOUBA que la capacité d'accueil scolaire est insuffisante : en maternelle, il y a 0,73 places par enfant, il manque donc 360 places ; en primaire, il y a 0,75 places par enfant, il manque donc 540 places ;

Considérant l'augmentation prévue du nombre de logements dans le nord de Laeken et dès lors l'augmentation du besoin en places scolaires ;

Que les sites susceptibles d'accueillir une école demeurent limités, notamment en raison de la question de la maîtrise foncière par les autorités publiques ; que l'implantation d'une école fondamentale sur un site appartenant à la Ville de Bruxelles et affecté en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS est donc pleinement justifiée ;

Considérant que l'implantation de l'école est revue, que la distance entre l'école et les propriétés voisines sises rue des Horticulteurs est augmentée de 10 m, portant la distance à 21 m environ pour la partie la plus proche et 26 m environ pour la partie la plus éloignée et qu'elle est également déplacée de 5 m vers l'ouest ;

Que cette distance permet de limiter l'impact de l'école sur les propriétés voisines, tant au niveau du bruit qu'au niveau visuel ;

Que la configuration de l'école n'est pas modifiée, tant en ce qui concerne le gabarit que le traitement architectural, et qu'il n'est pas tenu compte des différences de dénivelé du terrain induites par le glissement de l'école ;

Que la présence de la zone verte à l'état naturel au nord de l'école et l'accessibilité du site au public nécessitent de clôturer l'école pour des questions de sécurité ; que le demandeur a précisé en séance que des clôtures étaient prévues dans le prolongement des bâtiments de l'école, mais que celles-ci n'apparaissent pas dans les plans, qu'il y a donc lieu d'indiquer leur emplacement et de détailler leur aspect (nature, teinte des matériaux, dimensions) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Que ce type de dispositif a en effet un impact paysager important qui doit pouvoir être évalué dans le cadre de cette demande ;

Considérant, en ce qui concerne le bruit qui pourrait être généré par le fonctionnement de l'école, que seule la cour de récréation des primaires est susceptible de générer quelques nuisances pour les riverains et que celles-ci seront circonscrites aux heures de détente des enfants ;

Que le bruit des enfants qui jouent dans une cour de récréation est toutefois parfaitement normal dans un environnement urbain et est une des conséquences naturelles du vivre-ensemble, que chacun doit supporter ; que ces nuisances sont donc parfaitement acceptables et doivent être acceptées ;

Qu'il en est d'autant plus ainsi que le projet prévoit toujours de réduire les nuisances sonores exercées depuis le préau des primaires sur les habitations situées au sud et au sud-ouest du projet, par l'installation d'une paroi anti-bruit entourant partiellement le préau des primaires, de manière à canaliser les bruits vers l'école ;

Considérant que l'impact visuel de l'école est réduite par l'augmentation de la distance entre celle-ci et les maisons voisines sises rue des Horticulteurs et que les massifs d'arbres existants entre l'école et les limites mitoyennes des parcelles sises rue des Horticulteurs sont complétés par de nouveaux arbres, renforçant ainsi la barrière végétale existante et réduisant les vis-à-vis avec les façades arrière des maisons ;

Considérant que l'accès vers la salle de sports et vers le local d'activités pour le quartier est modifié par rapport à la demande précédente, à savoir qu'une rampe pour PMR est ajoutée pour arriver jusqu'au -1 où se situent ces entrées; que cette approche nécessite une rampe plus longue vu le dénivelé et donc une imperméabilisation du sol plus importante ;

Considérant que cette entrée, par une cour anglaise, est peu qualitative et ne tient pas compte de l'hydrographie du terrain, qu'en effet cette partie risque d'être régulièrement inondée ;

Les logements et le commerce

Considérant que le front bâti de la rue des Horticulteurs est complété par un volume bâti implanté à l'entrée du site, abritant 8 logements et un commerce, avec un parking souterrain de 17 emplacements ;

Que cette implantation permet de créer des logements davantage en lien avec le quartier ;

Que ce volume assure une transition volumétrique entre d'une part les maisons mitoyennes sises rue des Horticulteurs, de gabarit r+1 à r+2 avec toitures à versants, et d'autre part le bâtiment situé à l'angle de la rue des Horticulteurs et de la rue du Mont Saint Alban, de r+6, avec toiture plate, tout en marquant l'entrée du site ;

Qu'il en résulte un gabarit de 3 étages sur rez-de-chaussée avec pignon côté rue, dont les deux derniers étages sont sous toiture, et relié par un volume de r+1 + toiture à versants, venant s'accoler à la maison mitoyenne ;

Que les façades sont en briques de teinte rouge/brun et que des terrasses sont prévues en façade avant, en retrait et avec des murs en enduit blanc, que les châssis sont blancs ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Que ces choix de teintes et de matériaux contribuent à l'intégration du projet au cadre bâti, mais que la forme du bâtiment, notamment les grandes surfaces de toitures en pente, parsemées de fenêtres de toit, rend ce volume peu harmonieux et que la typologie proposée est peu en adéquation au cadre bâti ;

Considérant que le parking prévoit 17 emplacements voitures répartis comme suit : 8 pour les logements, 1 pour le commerce, et 8 pour des externes, ainsi que 15 emplacements vélos ;

Considérant qu'au rdc est prévu un commerce d'une superficie de 139m², présentant de larges baies vitrées latéralement et à l'arrière, avec une possibilité de terrasse à l'arrière ;

Que cette terrasse, de 50 m² environ, prévue sur la dalle du parking, est en contrebas du niveau du terrain, orientée plein nord et enclavée entre les murs de l'accès au parking souterrain et du projet (vu le relief du terrain) ce qui ne la rend pas très attractive ;

Qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement de cette zone en étudiant l'accès aux habitants de l'immeuble plutôt qu'au commerce ;

Qu'il y a lieu également d'étudier la possibilité d'aménager une aire de livraison à cet endroit, de manière à être plus proche de l'entrée du site ;

Considérant que le traitement paysager à la limite public/privé le long du nouvel immeuble de logements pourrait être amélioré via des plantations le long de la voirie d'accès au site, de manière à préserver l'intimité des habitants ;

Considérant par ailleurs que la pertinence du commerce à cet endroit se pose, vu le caractère essentiellement résidentiel du quartier, et sa position à l'entrée du site, déjà fortement impactée par les flux générés par l'école ;

Considérant que la typologie des logements se répartit comme suit : 3 appartements 1 chambre, 4 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres ;

Que les appartements prévus aux 1^{er} et 2^{ème} étages présentent de bonnes conditions d'habitabilité, bénéficient chacun d'une double orientation et de terrasses ;

Que par contre les deux duplex prévus aux 3^{ème} et 4^{ème} étages sont situés dans la pente de la toiture et même s'ils bénéficient de vues droites au 3^{ème} étage et partiellement au 4^{ème}, les conditions d'habitabilité ne sont pas optimales ;

Qu'en effet certaines chambres ne bénéficient que de fenêtres de toit ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir la volumétrie du bâtiment afin d'améliorer les conditions d'habitabilité de certains logements, tout en améliorant son intégration au cadre bâti ;

Considérant de plus que les terrasses proposées sont de taille relativement petite et peu adéquates, que les terrasses trop petites risquent d'être utilisées plutôt au stockage de matériel plutôt qu'au séjour de personnes ;

Qu'il y a lieu par conséquent de prévoir des espaces extérieurs qualitatifs et de taille suffisante au regard de la taille des logements ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Considérant qu'un accès piéton depuis le parking souterrain est prévu à proximité du chemin d'accès ;

Que cette sortie est peu en adéquation avec les aménagements paysagers prévus à cet endroit et qu'il y a lieu de l'intégrer au bâtiment ou d'améliorer son intégration à l'aménagement de surface;

Conclusion

Considérant que, bien que la lutte contre le changement climatique soit une des préoccupations de la Région et de la Ville depuis longtemps, cette problématique apparaît aujourd'hui clairement comme étant un des enjeux principaux en matière d'aménagement du territoire ;

Que l'amélioration des maillages verts et bleus est une priorité du Gouvernement régional actuel, tout comme la préservation des îlots de fraîcheur et la mise en place de mesures visant à prévenir les inondations ;

Considérant en effet que la politique actuelle de développement territorial régionale vise à « améliorer les qualités d'habitabilité et d'attractivité des quartiers centraux les plus denses, notamment en créant des espaces verts et îlots de fraîcheur, en réduisant la surface bâtie au sol et en augmentant les équipements de quartier » ;

Considérant que les modifications apportées au projet s'inscrivent dans ces enjeux ;

Que la suppression des logements et du parking souterrain situés à l'intérieur du site et le maintien de l'école permettent de réduire les nuisances liées à la mobilité sur le site, mais aussi à l'échelle du quartier, tout en répondant à l'augmentation des demandes en équipements scolaires liées à la croissance démographique ;

Que la réduction du programme et la rationalisation de l'usage du sol permettent de sauvegarder davantage les qualités paysagères et végétales du site, par la réduction de l'emprise au sol du projet et par le maintien d'un espace vert à l'état naturel accessible au public ;

Que les qualités paysagères et végétales du site sont davantage sauvegardées, que la continuité du maillage vert est garantie et que la perméabilité du site est augmentée ;

Que certaines adaptations sont cependant nécessaires afin d'optimiser ces qualités;

Que le maintien de surfaces perméables suffisantes permet de limiter la pression sur le réseau d'assainissement en cas de fortes précipitations et donc de réduire les risques d'inondations dans la zone, mais que certaines améliorations à la gestion des eaux peuvent encore être apportées ;

Que le panorama existant depuis les serres et les Jardins du Fleuriste est davantage préservé, notamment par la réduction des interventions sur le site et par le maintien d'une zone à l'état naturel, dans la continuité du site des serres;

Qu'il y a lieu cependant d'assurer et d'optimiser les connexions entre le quartier Bockstael et le site des serres et les parcs, par une amélioration du tracé des cheminements, et par une meilleure prise en compte du site des serres du Stuyvenberg et du permis délivré pour le rendre accessible au public ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

Qu'il y a lieu de considérer l'espace vert maintenu à l'état naturel au nord du site comme une sorte d'extension du site des serres et du Jardin du Fleuriste, qu'il y a lieu d'en préciser sa gestion et son statut ;

Clauses archéologiques

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau médiéval du village de Laeken remontant au 12^e siècle et vu l'ampleur des travaux projetés (www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels);

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau médiéval du village de Laeken remontant au 12^e siècle et vu l'ampleur des travaux projetés (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 24 – Laeken ; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

Avis FAVORABLE, à condition de:

- Respecter l'avis SIAMU du 23/11/2020, ses références : C.20141149/6/BS/ac ;
- Respecter l'avis de la Commission de Sécurité Astrid du 18/01/2021, estimant qu'une couverture radioélectrique indoor Astrid est obligatoire dans les bâtiments G, H I et J ainsi que dans l'ensemble du parking ;
- Respecter les avis de Vivaqua du 13/09/2019 et du 18/12/2020 ;
- Respecter l'avis d'Access&Go du 25/01/2021 ;

Aménagements extérieurs, espaces verts et gestion de l'eau

- Obtenir un engagement de passage public sur sol privé pour les cheminements prévus sur le site ;
- Analyser la possibilité de prévoir une traversée du site par un cheminement à droite de l'école, (depuis le début du chemin vicinal n°14 rue des Horticulteurs) jusqu'à l'arrière de l'école ou jusqu'au nouveau cheminement cyclopiéton prévu par le permis des serres (PU 04/PFD/689804) parallèlement à la voirie de desserte actuelle vers le site des serres, situé dans la bande à droite du site ;
- Analyser la possibilité d'améliorer le traitement paysager ainsi que la perméabilité des cheminements tout en tenant compte des exigences des services de secours;
- Revoir le tracé du chemin d'accès au site au droit des parcelles sises rue du Mont-Saint Alban, 13 à 19 de manière à ce qu'il s'en écarte davantage ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

- Articuler la voirie à l'intérieur du site avec le projet de cheminement prolongeant/connectant le Jardin du Fleuriste à la rue du Mont Saint Alban (nord-ouest du site) et clarifier le tracé du chemin depuis la rue du Mont Saint Alban afin qu'il n'empiète pas sur la parcelle 241H des serres ;
- Analyser la possibilité de raccorder directement le cheminement modes actifs situé au nord de l'école à celui longeant la voirie d'accès aux serres car actuellement la connexion entre les deux ne se fait pas à la même hauteur ;
- Réaliser un relevé très précis de l'implantation de l'ensemble des arbres et préciser la position du cèdre du Liban mentionné lors de l'enquête publique ainsi que son maintien ou non ;
- Prendre toutes les mesures possibles et nécessaires de protection durant le chantier pour garantir la survie des arbres à maintenir ;
- Interdire l'extension du chantier sur les zones maintenues à l'état naturel ;
- Prévoir un traitement paysager à la limite public/privé le long du nouvel immeuble de logements via des plantations le long de la voirie d'accès au site, de manière à préserver l'intimité des habitants ;
- Privilégier les toitures vertes intensives plutôt qu'extensives ;
- En ce qui concerne la gestion des eaux :
 - Tamponner un maximum des eaux pluviales à ciel ouvert via des dispositifs de tamponnage apportant une plus-value tant paysagère qu'environnementale ;
 - Transformer les bassins d'orage en une citerne de récupération afin que toutes les eaux pluviales recueillies soient réutilisées, destinées par exemple au département des Travaux de voirie de la Ville ;
 - Rendre tous les fossés perméables ;
 - Planter les fossés avec une végétation adaptée et variée ;
 - Augmenter la capacité des noues pour gérer plus d'eaux pluviales ;
 - Gérer des eaux pluviales dans le coin sud-est du projet ;
 - Employer des revêtements semi-perméables pour les cheminements, voiries, places, etc. ;
 - Prévoir un drainage passif au niveau du parking souterrain et de la salle de sport enterrée ;
- Préciser le document « Plan de gestion - Réflexion sur la gestion de la faune et de la flore », avec un plan zoné du site, concernant :
 1. l'accessibilité au public, les types de circulation (y compris cyclistes), horaires d'ouverture, la surveillance, notamment en lien avec l'école, etc.
 2. la biodiversité et la gestion végétale du site : par qui, à quelle fréquence dans quelle zone du site, avec quelles collaborations éventuelles ?
 3. le développement éventuel de davantage de potagers (en lien avec l'histoire du site élargi) ;
- Intégrer au plan d'implantation et de gestion, l'approche du plan d'aménagement des serres du Stuyvenberg ayant reçu le PU n°04/PFD/689804, en particulier en ce qui concerne la connexion future vers les Jardins du Fleuriste par le nord-ouest du site du Donderberg (rue Mont-Saint-Alban) ;
- Anticiper les connexions de mobilité active vers les serres du Stuyvenberg (qui seront en grande partie ouvertes au public après rénovation) et les Jardins du Fleuriste ainsi que vers la voirie d'accès au site technique de BE : en laissant le site ouvert à tout public (au moins en journée) et pas uniquement aux habitants et usagers des équipements, et en précisant les choses dans le plan de gestion ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 07/04/2021

- Préciser certains aménagements favorables à la biodiversité intégrés ou à intégrer au projet ainsi que les modalités de gestion du chantier et de gestion future par rapport aux espèces animales protégées (renard, rousserole verderolle, espèces cavernicoles...) et aux espèces exotiques invasives (les meilleures techniques pour gérer les unes n'étant pas forcément les mêmes pour gérer les autres) ;

Mobilité

- Devant l'école prévoir des emplacements pour les nouveaux types de vélos (cargo, longtail, etc.) ;
- Renforcer les mesures d'encouragement via le plan de déplacement scolaires pour favoriser un maximum les déplacements piéton/cycliste/Transport en commun ;
- Compléter le plan de déplacements scolaire par la mise en place d'une gestion de la zone Kiss&Ride ainsi que d'un système d'accompagnement des élèves depuis les lieux de dépôt jusqu'à l'entrée de l'école (rang scolaire, prise en charge directe des enfants lorsque ceux-ci sont déposés par leurs parents,...) ;
- Préciser la gestion des bornes amovibles prévues à l'entrée de la voie carrossable du site ;
- Etudier l'aménagement d'une aire de livraison plus proche de l'entrée du site, par exemple à l'arrière de l'immeuble de logements ;

L'école

- Indiquer l'emplacement des clôtures prévues pour l'école et de détailler leur aspect (nature, teinte des matériaux, dimensions) ;
- Analyser la possibilité d'améliorer l'implantation de l'école par rapport au dénivelé du terrain de manière à limiter autant que possible les remblais ;
- Améliorer l'accès vers la salle de sports et vers le local d'activités pour le quartier ;

Les logements et le commerce

- Revoir la volumétrie du bâtiment prévu à front de rue, de manière à améliorer son intégration au cadre bâti et à améliorer les conditions d'habitabilité des logements ;
- Prévoir des espaces extérieurs privatifs (terrasses) qualitatifs et de taille suffisante au regard de la taille des logements ;
- Supprimer le commerce prévu au rez-de-chaussée et prévoir le parking vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- Revoir l'aménagement de la zone arrière et permettre son accès aux habitants de l'immeuble ;
- Intégrer l'accès piéton du parking au bâtiment ou améliorer son intégration aux aménagements de surface ;
- Prévoir, pour les vélos, un emplacement de vélo par oreiller ;

Une permis d'environnement de classe 2 devra être introduit auprès de Bruxelles Environnement pour le projet.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be