



WOLUWE - SAINT- PIERRE

PROJET DE PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL XII/10

STOCKEL

(dérogation au PRAS)

Avis de la Commission Régionale de Développement

18 SEPTEMBRE 2015

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), articles 7, 42 et 49§4 ;

Vu l'arrêté du 2 mai 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan Régional d'Affectation du Sol.

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission Régionale de Développement (ci-après dénommée CRD) ;

Vu la demande d'avis de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre, sur le projet de PPAS Stockel XII/10, datant du 1er septembre 2015 ;

Après avoir entendu les représentants de la Commune en date du 8 septembre 2015 ;

La Commission a adopté, à l'unanimité, en date du 18 septembre 2015, l'avis suivant :

1. Contexte et objectifs du projet de PPAS

a.) Rappel du contexte du projet de PPAS :

La Commission rappelle que le périmètre du projet de modification du PPAS est délimité par la rue de l'Eglise, la Place Dumon, l'avenue Hinnisdael, la rue F. Desmedt et la rue Vandermaelen ; que celui-ci se trouve en zone mixte, bordée partiellement par un liseré de noyau commercial, le centre de la parcelle, occupé par Stockel Square étant marqué d'un « G » en surimpression (centre commercial), ainsi qu'en zone d'équipement au PRAS.

b.) Rappel des objectifs du projet de PPAS :

La Commission relève que la modification du PPAS vise

- la valorisation de l'intérieur d'îlot en y apportant une qualité paysagère ;
- le maintien d'un équilibre entre les différentes fonctions de l'îlot (logement, commerce, équipement) ;
- la réduction de l'impact de la voiture sur la place Dumon ;
- la maîtrise de toute extension de la galerie.

2. Avis sur l'opportunité de la dérogation

Pour rappel, la dérogation porte sur une extension en zone mixte, de la galerie commerçante existante, au-delà des limites de superficies autorisées par le PRAS.

La Commission n'émet pas d'objection quant à la dérogation demandée, compte-tenu qu'elle répond aux exigences de l'article 42 du CoBAT à savoir :

- 1) **Que le projet de PPAS ne porte pas atteinte aux données essentielles du PRAS**, en ce : que l'affectation principale des zones mixtes est le logement, et que le projet de PPAS confirme cette affectation en prévoyant du logement au-dessus de l'extension de la galerie commerçante. La mixité de l'îlot en sera confortée.

- 2) **Que le projet de PPAS répond à des besoins économiques, sociaux, culturels, ou d'environnement qui n'existaient pas au moment où le PRAS a été adopté**, en ce : que les tendances démographiques d'une augmentation de la population d'ici 2020 font que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre pourrait connaître un accroissement de sa population qui nécessite une augmentation de l'offre en logement, notamment en termes d'accueil des personnes âgées, mais aussi des commerces et équipements. Ce réaménagement permettra de redonner un nouveau souffle à la galerie commerciale existante (dont l'occupation actuelle est très stable dans le temps) et de générer des synergies avec les autres linéaires commerciaux alentours.
Le projet, par ailleurs, permettra d'assurer de meilleures liaisons de et vers la galerie commerçante depuis les rues adjacentes et la place Dumon et au travers de cheminements piétons intérieurs.

- 3) **Que l'affectation nouvelle du projet de PPAS répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait**, en ce : que l'extension de la galerie se fait sur une surface de parking à ciel ouvert. L'aménagement proposé contribuera à la structuration de cet espace et à sa meilleure intégration dans le tissu urbain.

La Commission complète son avis de la façon suivante :

1. Le nouveau développement prévu au PPAS constitue une opportunité intéressante, pour créer une dynamique entre les équipements existants et le tissu urbain environnant.
Ainsi, la Commission trouverait intéressant de prescrire, par le biais de ce PPAS, la mise en place d'une interaction entre la nouvelle placette et les équipements scolaires. Cela permettrait, en effet, une meilleure occupation de l'espace et pourrait favoriser les échanges intergénérationnels. Le projet de PPAS devra, néanmoins, garantir la présence d'un espace public d'une taille suffisante au cœur de la recomposition de l'intérieur d'îlot.

Il est, important que ces nouveaux développements garantissent un espace convivial en termes d'implantation, de densité, et de typologie, en minimisant les impacts sur les bâtiments existants alentours, mais également en assurant leur intégration réfléchie. Ainsi, le projet de PPAS pourrait être éclairé par des coupes longitudinales et transversales aux échelles appropriées (sur les nouveaux volumes et espaces publics créés).

2. La Commission relève la nécessité de bien penser les accès poids lourds en veillant à ce que les livraisons, notamment nocturnes, ne gênent pas les nouvelles fonctions de logement ou de l'espace public. Elle relève, en effet, qu'il y a incompatibilité entre la fonction de livraison et la convivialité de l'espace public, du logement et de l'équipement scolaire, la nouvelle place risquant de devenir un espace de logistique. Elle suggère que les livraisons se fassent en périphérie de l'îlot, par exemple, via la rue de l'Eglise, via l'ancien emplacement de la station des bus.
3. La Commission rejoint la volonté de la Commune de la mutualisation des parkings de façon à ce qu'ils puissent profiter tant aux commerces qu'aux logements et autres utilisateurs. Ainsi, elle ne s'oppose pas à l'augmentation de la surface des parkings, pour autant qu'elle soit liée à la suppression du parking de la place Dumon, lors de son futur réaménagement.
4. La Commission incite la Commune à réfléchir à l'avenir de ce centre commercial dans un contexte régional polycentrique. Elle plaide pour la multifonctionnalité du bâtiment futur qui prend tout son sens par la présence des transports publics proches.
Ainsi, ces centres devraient pouvoir accueillir, à l'avenir, tant des activités culturelles et récréatives que des espaces réservés à la nouvelle économie. Dans cet esprit, la Commission suggère de stimuler ce phénomène en réservant une part des nouveaux espaces à construire, à ces activités. Elle relève, par exemple, que dans les métropoles françaises, aujourd'hui, 20 % des espaces sont réservés à la nouvelle économie, lors de nouveaux développements immobiliers.
5. La Commission demande d'envisager une protection particulière pour l'Eglise qui constitue un bâtiment remarquable. Elle insiste pour que le PPAS prévoit un aménagement qualitatif du parvis, malgré la nécessité d'y prévoir un accès souterrain vers le parking du centre commercial.

D'une manière générale, la Commission est d'avis qu'un processus de planification doit être cadré lors de la mise en œuvre. Le PPAS n'est pas le meilleur instrument pour résoudre la complexité urbaine. La Commission pense qu'il faut davantage développer les outils d'accompagnement de la mise en œuvre des projets urbains. Elle plaide ainsi, pour que la Commune soit attentive à mettre en place les moyens nécessaires à cet encadrement. Elle estime, en effet, qu'un projet urbain doit être pensé en termes de résultat et donc gérer la complexité de celui-ci en intégrant ces aspects de conflit d'usage.