

# SERENITY VALLEY

Demande de PU portant sur le changement d'affectation de 23 emplacements de parking situés sous les bâtiments B et C.

## NOTE EXPLICATIVE

Annexe aux **cadres III et X** du formulaire de demande de permis d'urbanisme

Conformément à l'article 5, 2° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, la présente note explicative complète et détaille les renseignements demandés dans le cadre X de l'annexe I - demande de permis d'urbanisme, et plus particulièrement **les motivations des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées.**



Images 1, 2, 3 : photos du site « SERENITY VALLEY »

## TABLE DES MATIERES

<b>1.</b>	<b>Préambule.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Rappel de l'objet de la demande initiale .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Rappel des différentes procédures d'instruction .....</b>	<b>3</b>
1.2.1	En urbanisme.....	3
1.2.2	En environnement .....	3
<b>2.</b>	<b>Situation existante et réglementaire .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Localisation du site .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2</b>	<b>Cadre réglementaire .....</b>	<b>5</b>
2.2.1	PRAS .....	5
2.2.2	PPAS .....	5
2.2.3	Règlement régional d'urbanisme (RRU) .....	5
2.2.4	Règlements communaux d'urbanisme .....	5
2.2.5	Protection du patrimoine .....	6
<b>2.3</b>	<b>Situation existante.....</b>	<b>6</b>
2.3.1	Le site .....	6
2.3.2	Les bâtiments .....	6
<b>3.</b>	<b>Présentation de la modification nécessitant l'introduction d'une demande de PU .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Rappel de la situation existante de droit .....</b>	<b>7</b>
3.1.1	En urbanisme.....	7
3.1.2	En environnement .....	8
<b>3.2</b>	<b>Objet de la demande .....</b>	<b>9</b>
3.2.1	Conformité au CoBrACE.....	9
3.2.2	Conformité au RRU et au PPAS .....	10
3.2.3	Impact sur le projet .....	10

### Documents joints en annexes :

- Annexe 01 : Décision du Collège d'environnement relative au recours (21/11/2023)

## 1. Préambule

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la **modification de l'affectation de 24 emplacements de parking** situés dans les sous-sols -1 et -2 du bâtiment **B.** et dans le sous-sol -2 du bâtiment **C.** de l'ensemble « SERENITY VALLEY ».

L'objet de la présente demande est d'assurer la concordance entre les permis d'urbanisme et d'environnement quant à l'affectation et à la répartition des emplacements de parking sur le site.

### 1.1 Rappel de l'objet de la demande initiale

Le 25/02/2020, la S.A. BPI Real Estate Belgium introduisait une demande de permis d'urbanisme (réf. URBAN : n°02/PFD/1742671 – réf. communale : 17617) et de permis d'environnement de classe 1B (réf. de Bruxelles Environnement : n° IPE/1B/2020/1742932), dans le cadre d'un « **projet MIXTE** », visant la **démolition des 3 bâtiments de bureaux présents sur le site et la reconstruction de deux bâtiments de logements et d'un bâtiment de bureaux** situés sur un terrain localisé aux numéros 2, 4 et 6 de l'avenue Edmond Van Nieuwenhuyse, entre la rue de la Vignette et l'avenue Gustave Demey, à 1160 Auderghem.

### 1.2 Rappel des différentes procédures d'instruction

Depuis la délivrance du permis initial, en septembre 2021, la S.A. BPI Real Estate Belgium a souhaité modifier à plusieurs reprises ses permis (PU et PE). L'historique de ces modifications est repris ci-dessous :

#### 1.2.1 En urbanisme

- 1° PU modificatif (102/1 du CoBAT) → **nommé PUM1 dans la présente note.**
  - Objet : Changer l'affectation du bâtiment **C.** pour passer d'une affectation de bureau vers une affectation d'équipement.
  - Notifié le 24/11/2022 par le fonctionnaire délégué.
  - 02/PFD/1845764.
- 2° PU modificatif (102/1 du CoBAT) → **nommé PUM2 dans la présente note.**
  - Objet : Réaménager l'intérieur (mineur), adapter l'enveloppe extérieure et modifier les abords de l'immeuble **A.**
  - Notifié le 02/02/2023 par le fonctionnaire délégué.
  - Référence 02/PFD/1847902.
- 3° PU modificatif (102/1 du CoBAT) → **nommé PUM3 dans la présente note.**
  - Objet : Modifier ponctuellement les abords, la division de certains châssis, ainsi que l'aménagement intérieur, d'un ensemble de 3 bâtiments **A, B et C.**
  - Notifié le 01/09/2023 par le fonctionnaire délégué.
  - Référence 02/PFD/1898889.
- 4° Nouvelle demande de PU :
  - Objet : Changer la destination d'un local situé au rez du bâtiment **B.**
  - Notifié le 15/11/2024 par le Collège.
  - Référence 02/PU/19569910.



Seul le **PUM2** a eu un impact sur les emplacements de parking.

#### 1.2.2 En environnement

- 1° Article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997 → **nommé PEM1 dans la présente note.**
  - Objet : Ajout et changement de destination d'emplacements de stationnement, ajout d'un transformateur statique et ajustement des puissances des chaudières et cogénération.
  - Notifié le 26/05/2023 par Bruxelles environnement.
  - Dossier n° **1.895.461.**
- 2° Article 7bis de l'ordonnance du 5 juin 1997
  - Objet : Modification des conditions d'exploitation du permis d'environnement initial 1742932.
  - Notifié le 28/08/2023 par Bruxelles environnement.
  - Dossier MIC/1B/2023/1.742.932.
- 3° Recours devant le Collège d'Environnement → **nommé PEM2 dans la présente note.**
  - Objet : Recours contre la modification des conditions d'exploitation du permis d'environnement initial 1742932.



- Notifié le 21/11/2023 par le Collège d'Environnement.
- Dossier RDSRDS/REC – RB 3620/23/2.

## 2. Situation existante et réglementaire

### 2.1 Localisation du site

Le site dénommé « SERENITY VALLEY » est situé le long de l'avenue Van Nieuwenhuyse (voirie régionale) et du prolongement de l'autoroute E411, juste en face de la station de métro Demey.

Au nord, le site est bordé par un sentier public qui traverse l'îlot depuis l'accès au métro Demey. Ce sentier mène à une grande pelouse plantée sur le bassin d'orage situé sur la parcelle qui donne sur l'avenue de la Houlette.

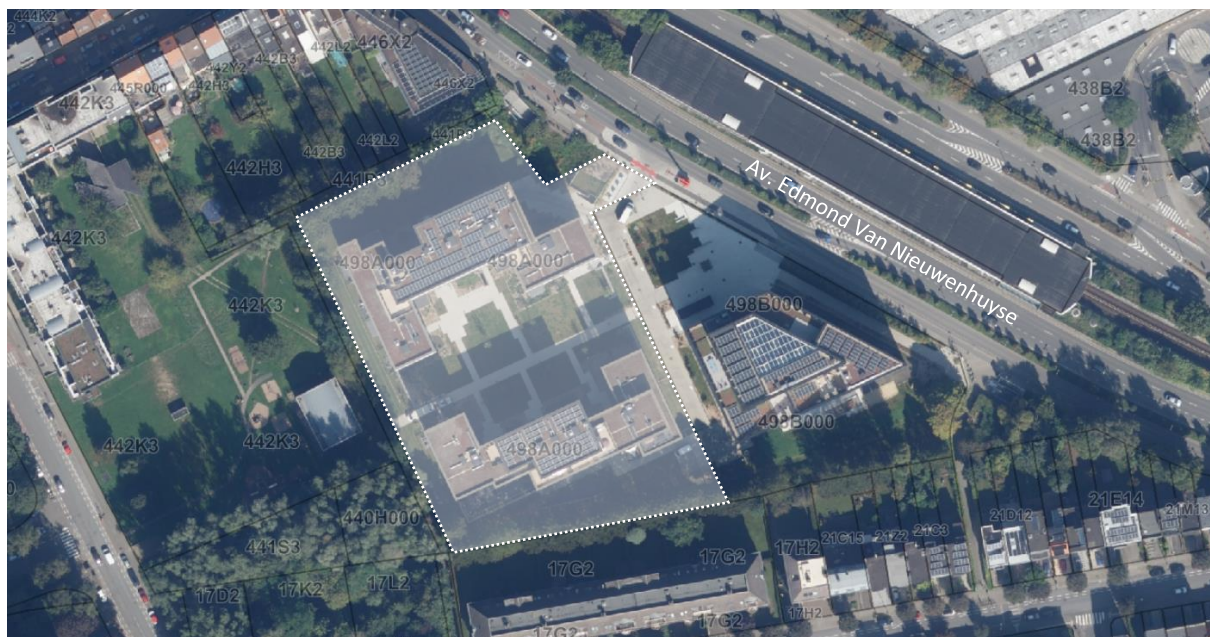


Image 4 : Orthophotoplans 2024 (source : [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be))

L'adresse des immeubles concernés par la présente demande est le **10-30 Av. Edmond Van Nieuwenhuyse** à 1160 Auderghem.

Le site d'une superficie totale de **9.603 m<sup>2</sup>**, comprend 1 parcelle bâtie cadastrée à Auderghem 2<sup>ème</sup> division : B498A.



Image 5 : Parcelles cadastrales (source : <https://eservices.minfin.fgov.be/ecad-web/#/>)

## 2.2 Cadre réglementaire

### 2.2.1 PRAS

Au niveau du PRAS, la parcelle concernée est affectée en **zone administrative** (aplat violet) et borde l'avenue Van Nieuwenhuysse, reprise en tant qu'espace structurant (aplat jaune).

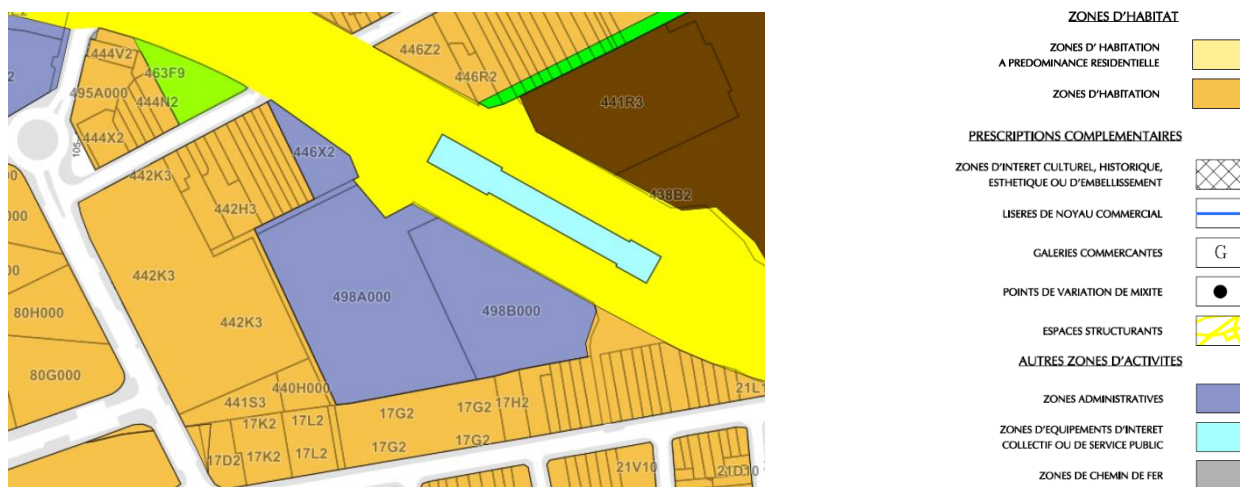


Image 6 : PRAS (source : [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be))

#### a. Zone administrative

Ces zones sont principalement affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public (prescription particulière n°7 du PRAS).

#### b. Espace structurant

L'avenue Van Nieuwenhuysse est reprise en espace structurant (voirie jaune) ; les travaux qui impliquent une modification de sa situation existante de fait et de ses abords visibles depuis les espaces accessibles au public devront préserver et améliorer la qualité du paysage urbain (prescription particulière n°24 du PRAS).

### 2.2.2 PPAS

La parcelle est comprise dans le périmètre du **plan particulier d'affectation du sol n°20**, vu et adopté définitivement par le conseil communal d'Auderghem le 01/07/1987 et approuvé par un A.R. du 08/03/1988.



Image 7 : PPAS (source : <http://www.auderghem.be/plan-particulier-20>)

La parcelle qui nous concerne est affectée principalement en **zone de bureaux**.

### 2.2.3 Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Certaines dispositions du RRU trouvent à s'appliquer au projet parce que compatibles ou complémentaires à celles du PPAS. Il en est ainsi de certains articles des titres suivants du RRU :

- Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords.
- Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite.
- Titre VIII : Les normes de stationnement en dehors de la voie publique.

### 2.2.4 Règlements communaux d'urbanisme

Certaines dispositions du règlement sur les bâtisses de la commune d'Auderghem trouvent à s'appliquer au projet parce que compatibles ou supplémentaires à celles du PPAS et du RRU.



### 2.2.5 Protection du patrimoine

Le bien n'est ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni en voie de l'être, ni repris à l'inventaire, ni même repris dans un périmètre de protection d'un bien classé.

## 2.3 Situation existante

### 2.3.1 Le site

L'ensemble du site de « SERENITY VALLEY » compte **3 immeubles** et **2 parkings**. Ces 2 parkings sont accessibles via l'avenue E. Van Nieuwenhuysse par une entrée commune sur le site.

Les emplacements faisant l'objet de la présente demande sont situés dans le parking 2 situé sous les **bâtiments B. et C.**



Image 8 : localisation des différents bâtiments sur le plans d'implantation du site « SERENITY VALLEY ».

### 2.3.2 Les bâtiments

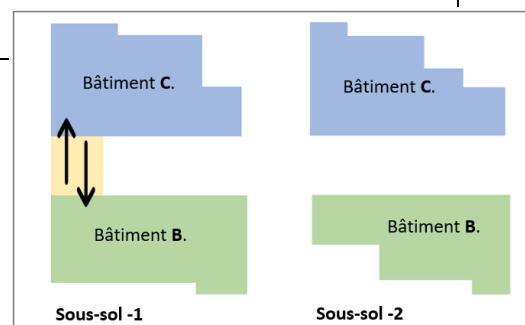
A l'issue des différentes demandes de permis d'urbanisme reprises au chapitre 1.2.1 ci-dessus, on peut résumer la situation des 3 bâtiments commune suit :

	Destination		Superficie plancher	Parking
<b>Bâtiment A</b>	Bureau	100 %	7.304 m <sup>2</sup>	Parking 1. 1 niveau en sous-sol  Parking 2. 2 niveaux en sous-sol
<b>Bâtiment B</b>	Logement (60 appart)	98 %	6.438 m <sup>2</sup>	
	Bureau	2 %	119 m <sup>2</sup>	
<b>Bâtiment C</b>	Logement (80 appart)	98 %	7.327 m <sup>2</sup>	
	Equipement	2 %	133 m <sup>2</sup>	

Le parking 2. est composé de 2 zones situées sous les immeubles B. et C.

Ces 2 zones communiquent au niveau -1 mais pas au niveau -2.

Le niveau -2 est donc accessible via 2 rampes distinctes.



### 3. Présentation de la modification nécessitant l'introduction d'une demande de PU

#### 3.1 Rappel de la situation existante de droit

##### 3.1.1 En urbanisme

Comme repris au § 1.2 ci-dessus, le **nombre** et l'**affectation** des emplacements de parkings sur le site « SERENITY VALLEY » ont été autorisés dans le **permis d'urbanisme** délivré le 09/07/2021.







##### a. Nombre d'emplacements autorisés en urbanisme

Le permis d'urbanisme initial prévoyait **197 emplacements**. Ce nombre a ensuite été augmenté de 3 places dans le cadre du **PUM2** (voir § 1.2.1 ci-dessus).

Sont donc autorisés aujourd'hui sur le site « SERENITY VALLEY » **200 emplacements** répartis dans 2 parkings :

- Parking 1. (sous le bâtiment A.) : **28 emplacements**.
- Parking 2. (sous les bâtiments B. et C.) : **172 emplacements**.

Le nombre d'emplacements de parkings autorisés par immeuble, par type (voiture/moto) et par niveau, est représenté dans le tableau suivant :

		Bât. A.	Bât. B.	Bât. C.	TOTAL
Niv. -1		24	29	53	106
		4	0	7	11
	Total	28	29	60	117
Niv. -2			33	43	76
			4	3	7
	Total		37	46	83
TOTAL		24	62	96	182
		4	4	10	18
	Total	28	66	106	200

##### b. Affectation des emplacements autorisés en urbanisme

Les affectations autorisées sont les suivantes :

- Parking 1. (bâtiment A.) : les **28 emplacements** sont tous destinés aux usagers des **bureaux**.
- Parking 2. (bâtiment B. et C.) : les **172 emplacements** sont partagés en **3 catégories** :

##### 1. 46 places de parkings **mutualisées** au sous-sol -2 sous le bâtiment C.

Il s'agit d'emplacements disponibles pour les **bureaux** du bâtiment A. en journée et aux **visiteurs des logements** en soirée et le WE.

Ces emplacements sont accessibles :

- en voiture via un double système de contrôle d'accès, un 1<sup>er</sup> au niveau de la porte de parking et un 2<sup>ème</sup> au sommet de la rampe d'accès au -2 ;
- à pied, l'accès se fait de manière sécurisée (contrôle d'accès) via un ascenseur ou un escalier totalement indépendants des circulations des logements.

##### 2. 124 places de parking pour les habitants des 140 **logements**.

Cela représente un **ratio de 0.88 emplacements par logement**. Ce ratio qui déroge au RRU (Titre VIII, art.6) a été octroyé par le Permis d'Urbanisme délivré en septembre 2021 (réf. URBAN : n°02/PFD/1742671) et se justifie principalement par la proximité immédiate de la station de métro Demey et la taille généreuse des locaux vélos.

##### 3. 2 places de parking pour l'**équipement** prévu dans le bâtiment C.

	Places affectées au Bureau	Places affectées au Logement	Places affectées à l'équipement	TOTAL
Bât. A	28	0	0	28
Bât. B & C	46 (1.)	124 (2.)	2 (3.)	172
TOTAL	74	124	2	200

### 3.1.2 En environnement

Comme repris au § 1.2 ci-dessus, le **nombre** et **l'affectation** des emplacements de parkings sur le site « SERENITY VALLEY » ont été autorisés dans le **permis d'environnement de classe 1B** délivré le 02/06/2021 (réf. BE : IPE/1B/2020/1742932 – n° 1.742.932).

#### a. Nombre d'emplacements autorisés en environnement

Le permis d'environnement initial, prévoyait, **197 emplacements**, comme en urbanisme.

Suite à l'ajout de **3 places** dans le cadre du **PUM2** (voir § 1.2.1 ci-dessus), le demandeur a modifié son PE au moyen d'un **article 7 bis (PEM1 n°1.895.461)** accordé par Bruxelles Environnement et visant à exploiter un parking de **200 emplacements** pour véhicules à moteurs sur l'ensemble du site.



La situation existante de droit en urbanisme et en environnement autorise donc le même nombre d'emplacements.

#### b. Affectation des emplacements autorisés en environnement

En 2023, le demandeur a souhaité modifier les conditions d'exploitation de son permis d'environnement afin d'augmenter le nombre d'emplacement affectés au bureau et donc réduire le nombre affectés au logement.

Cette modification a été autorisée par le Collège d'Environnement (voir annexe 1) en novembre 2023, et autorise l'exploitation de 200 places réparties comme suit :

	Places affectées au Bureau	Places affectées au Logement	Places affectées à l'équipement	TOTAL
Bât. A	28	0	0	28
Bât. B & C	69 (1.)	102 (2. et 3.)	1 (4.)	172
TOTAL	97	102	1	200

Il y a donc **23 emplacements** supplémentaires affectés au bureau, et **22** de moins affectés au logement et **1** de moins affectés à de l'équipement.

Ces 23 emplacements sont situés au -2 sous le bâtiments B.

Pour mémoire, les 46 emplacements déjà autorisés dans la demande initiale sont au -2 sous le bâtiment C.

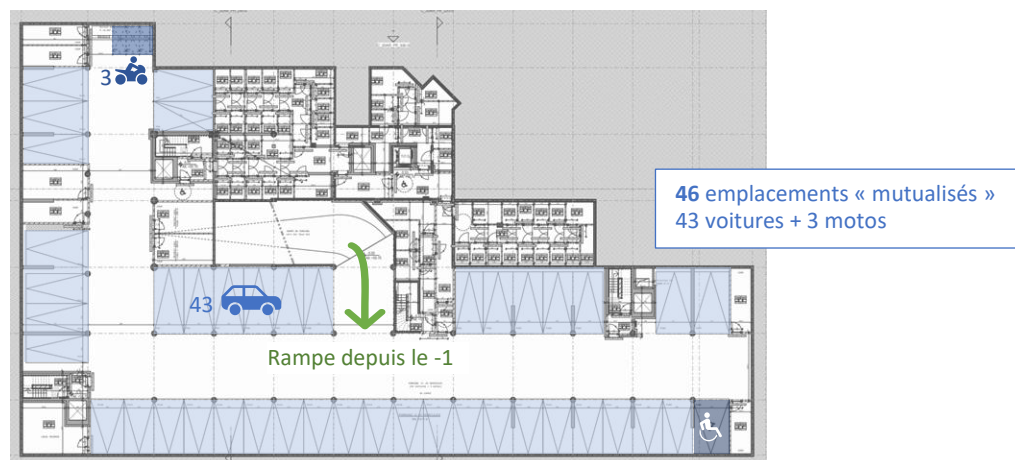


Image 10 : sous-sol -2 sous le bâtiment C. reprenant l'implantation des places « bureau » telles qu'autorisées dans le PEM2.



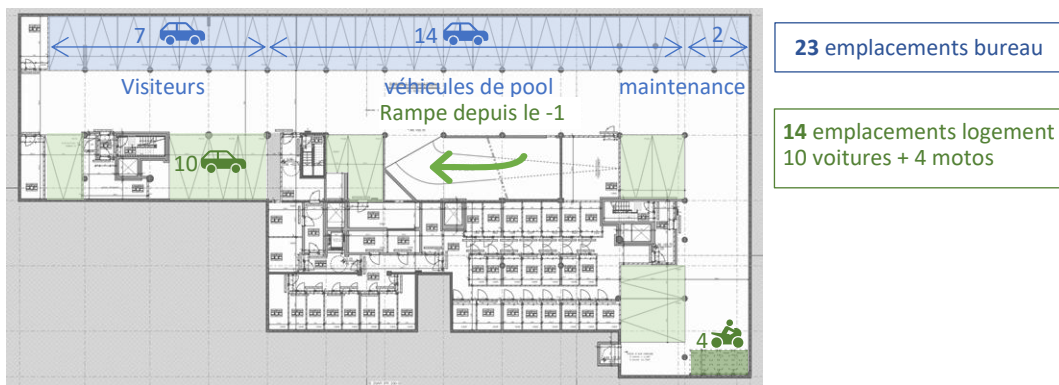


Image 11 : sous-sol -2 sous le bâtiment B. reprenant l'implantation des places « bureau » telles qu'autorisées dans le PEM2.



La situation existante de droit en urbanisme et en environnement ne prévoit pas la même répartition des emplacements par affectation.

### 3.2 Objet de la demande

Comme détaillé ci-dessus, et repris dans le tableau ci-dessous, la répartition, par affectation, des emplacements de parcage situés dans le parking 2., autorisée dans le dernier PE (n° 1.900.952) délivré le 20/11/2023, diverge de celle reprise dans le dernier PU (02/PFD/ 1847902) délivré le 02/02/2023.

	Places affectées au Bureau		Places affectées au Logement		Places affectées à l'Équipement	
	Urba.	Env.	Urba.	Env.	Urba.	Env.
Bât. A	28	28	0	0	0	0
Bât. B & C	46	69	116	102	2	1
			8*	0		
TOTAL	74	97	124	102	2	1

(\*) emplacements « visiteurs logements »

Le Maître de l'Ouvrage souhaite donc modifier le permis d'urbanisme afin de le mettre en conformité/concordance avec le dernier permis d'environnement.

L'objet de la demande est donc : modifier l'affectation de **23 emplacements** affectés au logement et à l'équipement pour les affecter au bureau.

Sur base de la réglementation en vigueur, les emplacements prévus pour les bureaux doivent se conformer au CoBrACE, alors que les emplacements prévus pour les logements doivent respecter l'article 6 du Titre 8 du RRU et au point A.5. du PPAS. La conformité du projet à la réglementation est décrite ci-dessous.

#### 3.2.1 Conformité au CoBrACE

Le site étant en zone d'accessibilité B selon le CoBrACE, les **surfaces affectées au bureau** peuvent disposer de 1 emplacement de parcage par tranche de **100 m²** de superficie de plancher.



Image 12 : Extrait du Cobrace

#### Zones d'accessibilité

- Zone A
- Zone B
- Zone C
- Station zone A
- Metro zone A
- Station zone B
- Metro zone B
- Tram zone B

Sur base de ce qui précède, nous avons donc droit à :

- **74 emplacements**, pour le **7.304 m<sup>2</sup>** de bureau situés dans le bâtiment **A**.
- **2 emplacements**, pour le **119 m<sup>2</sup>** de bureau situés dans le bâtiment **B**.

Soit un total de 76 emplacements autorisés par le **CoBrACE**. On a donc 21 emplacements sur les 97 qui sont en dérogation.

Cette dérogation a déjà été accordée par Bruxelles Environnement dans le cadre du Permis d'Environnement n°1.900.952 modifié. Cette dérogation portait par ailleurs sur 23 emplacements car elle ne tenait pas compte des 2 emplacements liés au bureau dans le bâtiment **B**.

Dans la notification du Collège d'environnement, ces 23 emplacements étaient repartis comme suit :



- 7 emplacements pour les visiteurs des entreprises présentes sur site ;
- 2 emplacements pour les véhicules de maintenance ;
- 14 emplacements pour les véhicules de pool utilisés dans le cadre des déplacements professionnels.

### 3.2.2 Conformité au RRU et au PPAS

Pour mémoire :

- Le **PPAS n°20** prévoit au **point A. 5.** que :  
« Un minimum d'un garage ou emplacement de parcage doit être prévu par logement et/ou par 150 m<sup>2</sup> utiles bâtis. Ils sont intégrés dans la construction ou établis sous celle-ci. »
- Le RRU prévoit dans son **Titre 8**, à l' que :  
« Le nombre d'emplacements de parcage à prévoir est :  
1° au minimum : d'un emplacement par logement ;  
2° au maximum : de deux emplacements par logement. »

Comme le site « SERENITY VALLEY » compte un total de **140 appartements**, la suppression de **22 emplacements** affectés au logement « aggrave » ces 2 dérogations au PPAS et au RRU déjà octroyées dans la demande initiale :

	Appartements	Emplacements	Ratio	PPAS	RRU
Situation de droit	140	124 	0,88	Min. 1/logt.	Min. 1 à Max. 2/logt.
Modification demandée	140	102 	<b>0,73</b>		

Nous sollicitons ces 2 dérogations car comme déjà signalé dans la note jointe à la demande initiale, le RRU ne tient pas compte des typologies d'appartements et de l'accessibilité du site en transports en commun.

La réalité le montre également vu qu'aujourd'hui tous les appartements sont vendus et seuls 102 emplacements ont été vendus aux acquéreurs des appartements.

Pour finir il est utile de préciser que le PU prévoit 2 emplacements pour la surface d'équipement prévue dans le bâtiment C, là où le PE n'en prévoit qu'1 seul. Nous souhaitons également profiter de cette demande pour demander cette modification dans la présente demande de PU.

### 3.2.3 Impact sur le projet

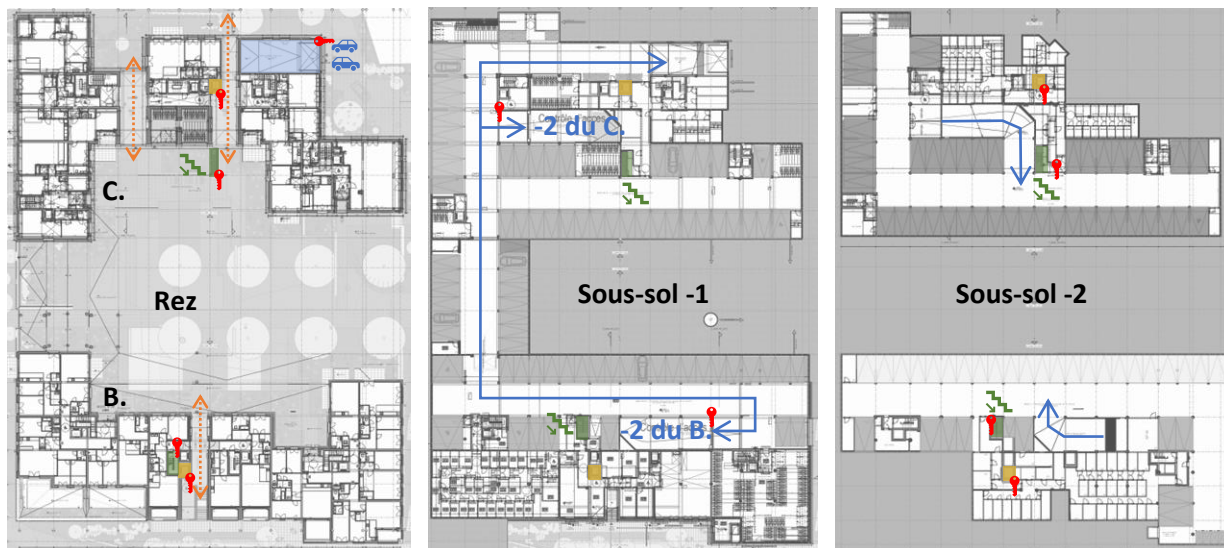
Les plans des 2 sous-sols, l'accès, les surfaces et le nombre total d'emplacements sont inchangés, seule l'affectation est modifiée.

Ce changement d'affectation ne générera aucune nuisance supplémentaire pour les habitants des immeubles. Les accès vers ces 23 emplacements de parking situés au -2 du bâtiment **B**. se feront exclusivement en journée. Normalement jamais la nuit ou les week-end.

Ces accès, tout comme ceux des 46 emplacements prévus dans la demande initiale sont sécurisés grâce à un système de contrôle d'accès :

- en voiture on arrive via un double système de contrôle d'accès, un 1<sup>er</sup> au niveau de la porte de parking et un 2<sup>ème</sup> au sommet de la rampe d'accès qui mène au -2 du bâtiment B ;
- à pied, l'accès se fait de manière sécurisée (contrôle d'accès) via un ascenseur dédié qui relie le sous-sol -2 au passage extérieur couvert du rez-de-chaussée bâtiment B. Un système de contrôle d'accès avec vidéo-parlophone et lecteur de badge est prévu au niveau rez-de-chaussée de cet ascenseur.

- Un escalier intérieur qui relie le sous-sol -1 au sous-sol -2 peut être utilisé par les utilisateurs des bureaux. Cet escalier n'est pas connecté aux circulations verticales communes des habitants de l'immeuble. Un système de contrôle d'accès est prévu à l'entrée vers le sous-sol -1 du bâtiment B.



Images 13, 14, 15 : Plans du rez, sous-sol -1 et sous-sol -2 avec localisation des accès.



Image 16 : photo des accès piétons dans le bâtiment B.

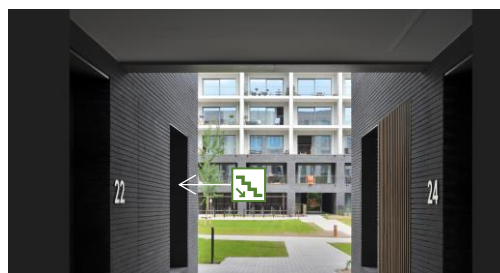


Image 17 : accès bâtiment C.