Commune d'Auderghem
Gemeente Oudergem

COMMISSION DE CONCERTATION DU
OVERLEGCOMMISSIE VAN
JEUDI 30 JUIN 2016

6ème OBJET

Demande de permis d'environnement de classe 1A (dossier PE/1159) et de permis d'urbanisme (dossier 16480) de la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour un projet mixte visant à construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 275 appartements et un logement collectif de 239 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 380 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée, boulevard du Triomphe de 1 à 13, de 15 à 19 et chaussée de Wavre de 1013 à 1015, 1017 et de 1019 à 1045.

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 275 appartements et un logement collectif de 239 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 380 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée

ENQUETE : du 3 juin 2016 au 17 juin 2016. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles reprennent les remarques suivantes:

- la dimension excessive du projet par rapport au quartier (terrain de 8.379 m² et une construction hors sol de 36.351 m²),
- la tour trop volumineuse et trop élevée (étude de l'impact du vent manquante),
- l'interrogation sur l'absence de réalisation du premier projet sur le site,
- la densité excessive du programme sans ouverture vers l'extérieur (manque d'espaces verts accessibles au public),
- le risque de dommages aux Glacières (demande d'accessibilité au public),
- la proximité excessive des parkings par rapport aux Glacières,
- le manque d'emplacements pour vélos, surtout pour les étudiants,
- l'impact du projet sur la mobilité (axe actuellement déjà saturé : demande d'aménagement d'un autre accès au complexe que la chaussée de Wavre),
- la saturation du quartier en commerces (absence de nécessite de « grand commerce spécialisé ») ;

MOTIFS : **application de l'art. 130 du COBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence)**
application de l'article 21 de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement (projet de cahier des charges pour étude d'incidence)

AUDITION : **Pour le demandeur : Christian STENUIT, Madame Ségolène VUILAME, Monsieur Stéphane BENAYM, Monsieur Patrick VEROUGSTRAETE, Monsieur Serge PADIART, Monsieur Grégoire DE JERPHANION, Monsieur Philippe COENRAETS, le conseil, pour le bureau d'architecture : Monsieur Cédric FRANCK et Mademoiselle WALSCHOT, et les riverains : Monsieur VAN den BERGHE, Monsieur Simon DRESSE pou Le Comité de quartier « L'amitié » et Monsieur LINDELAUF pour la commune d'Ixelles.**

Avis Commune :

Avis BDU-DU :

Avis BDU-DMS :

Avis CITYDEV.BRUSSELS :

Avis Bruxelles Mobilité :
ABSENT

Avis IBGE :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 275 appartements et un logement collectif de 239 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 380 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 3 juin 2016 au 17 juin 2016 et que trois lettres de réclamations ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- **la dimension excessive du projet par rapport au quartier (terrain de 8.379 m² et une construction hors sol de 36.351 m²),**
- **la tour trop volumineuse et trop élevée (étude de l'impact du vent manquante),**
- **l'interrogation sur l'absence de réalisation du premier projet sur le site,**
- **la densité excessive du programme sans ouverture vers l'extérieur (absence d'espace vert accessible au public),**
- **le risque de dommages aux Glacières (demande d'accessibilité au public),**
- **la proximité excessive des parkings par rapport aux Glacières,**
- **le manque d'emplacements pour vélos, surtout pour les étudiants,**

- **l'impact du projet sur la mobilité (axe actuellement déjà saturé : demande d'aménagement d'un autre accès au complexe que la chaussée de Wavre),**
- **la saturation du quartier en commerces (absence de nécessite de « grand commerce spécialisé ») ;**

Considérant que le précédent permis d'urbanisme est périmé et ne peut donc plus être mis en œuvre ;

Considérant que ce permis prévoyait un établissement hôtelier et un parking public qui devait également être mis à disposition des riverains et utilisateurs des installations voisines (Mess, etc.) ;

Considérant qu'il y aurait lieu d'étudier la possibilité de prévoir une mutualisation des emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que les aires géographiques prises en compte pour l'étude d'incidences varient en fonction des thématiques abordées et devraient être suffisantes pour permettre de connaître, en fin d'étude d'incidences, l'impact du projet en matière de :

- **mobilité,**
- **urbanisme, aménagement du territoire et paysage,**
- **air, environnement sonore et microclimat,**
- **sol/sous-sol, domaine énergétique et déchets,**
- **eaux,**
- **faune et flore,**
- **domaine social et économique et être humain ;**

Considérant que la mobilité, le stationnement, la problématique de saturation éventuelle en matière de commerce seront analysés lors de l'étude d'incidences ;

Considérant que l'aire géographique à considérer pour la mobilité, l'urbanisme et le patrimoine devra être étendue, suite à l'intervention du représentant de la commune d'Ixelles, à l'avenue du 2ème Régiment de Lanciers et de l'avenue de la Couronne ;

Considérant que les alternatives à considérer dans le cadre de l'étude sont :

- **l'alternative zéro (maintien de la situation actuelle),**
- **une alternative R + 7, de gabarit variable d'une hauteur maximale de R + 7,**
- **une alternative programme où une partie du grand commerce spécialisé serait remplacé par du commerce ou des équipements d'intérêts collectifs ;**

Considérant que la SDRB aimerait qu'une alternative comportant 30 % minimum d'activités économiques soit prévue ;

Considérant que la commune aimerait l'installation d'un établissement Horeca à cette entrée de la commune ;

Considérant que les alternatives à étudier sont pertinentes en vue de réduire l'impact du projet sur son environnement et d'améliorer son intégration au quartier ;

Considérant que le projet jouxte un bien classé ;

Considérant que BDU-DMS demande qu'un permis unique soit sollicité pour tout ce qui touchera à la Glacière ;

Considérant que l'étude d'incidences devra prendre en compte l'avis de la CRMS concernant les fondations à prévoir pour le projet ;

Considérant par conséquent que prévoir, comme membre associé du comité d'accompagnement, Bruxelles Développement Urbain – Direction des Monuments et Sites sera suffisant ;

Considérant que le comité de quartier « Amitié » précise qu'en ce qui concerne la présence ou non d'une tour, la proportion de logement étudiant et familial, ainsi que la demande de prévoir un équipement culturel ne fait pas l'objet d'un consensus mais doit être débattu ;

- **Avis favorable sur la composition du Comité d'accompagnement, à condition de prévoir BDU-DMS comme membre associé, ainsi que les communes limitrophes (Ixelles et Etterbeek) :**

Membres effectifs	Membres associés
Commune d'Auderghem	Bruxelles Mobilité / Direction Stratégie
BDU – Direction Urbanisme	STIB
IBGE	Commune d'Ixelles
	Commune d'Etterbeek
	BDU – Direction des Monuments et Sites

- **Avis favorable sur le chargé d'étude, à savoir ASTER CONSULTING.**

- **Avis favorable sur le cahier des charges, à condition de :**
    - **Elargir l'aire géographique à considérer pour la mobilité, l'urbanisme et le patrimoine,**
    - **ajouter les alternatives supplémentaires suivantes :**
        - **programme comportant 30 % de superficie planchers d'activités économiques dont un établissement Horeca,**
        - **programme comportant une plus grande mixité au niveau du logement (diminution du nombre de logements étudiants et augmentation du logement conventionnel),**
        - **architecturale prévoyant plus de perméabilité visuelle végétale (cf. notamment la prescription générale 0.2 du PRAS).**