



**Commune d'Auderghem**  
**Gemeente Oudergem**

**COMMISSION DE CONCERTATION DU**  
**OVERLEGCOMMISSIE VAN**  
**JEUDI 01 MARS 2018**

---

**13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16480 – Demande de la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour 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, 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol, un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'une voirie privée, Boulevard du Triomphe de 1 à 19, Chaussée de Wavre de 1013 à 1045.**

---

**ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'espaces structurants

**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, 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol, un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'une voirie privée

**ENQUETE :** Du 9 janvier 2018 au 7 février 2018. 7 réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.  
Elles concernent principalement :

**MOTIFS :**

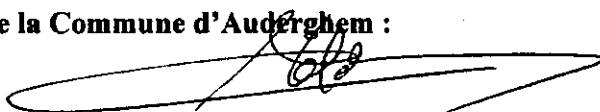
- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application des prescriptions particulières 4.2. (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m<sup>2</sup>), 4.2.3° (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) et 4.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS
- Application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques, projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au PE et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)
- Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements et implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000

m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2

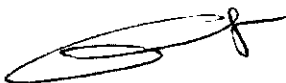
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques), 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU
- Dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) et 12 (Chéneaux) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Permis d'environnement : classe 1A, exploitation d'installations classées (permis délivré le 22 décembre 2017 par le Collège d'environnement)
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis.

**AUDITION :** Néant – report d'avis.

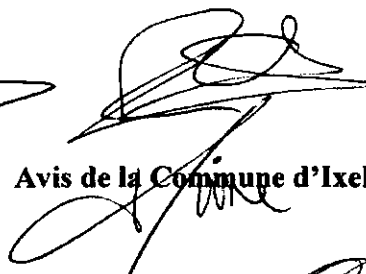
**Avis de la Commune d'Auderghem :**



**Avis de la Commune d'Etterbeek :**



**Avis de la Commune d'Ixelles :**



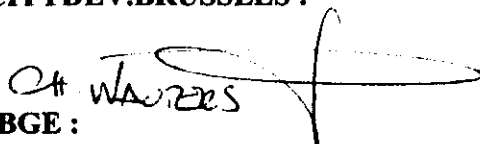
**Avis BUP-DU :**



**Avis BUP-DMS :**



**Avis CITYDEV.BRUSSELS :**



**Avis Bruxelles Mobilité :**

**ABSENT**

**Avis IBGE :**

**EXCUSE**

**Avis majoritaire de BUP-DU, BUP-DMS et CITYDEV.BRUSSELS :**

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

Considérant qu'il s'agit de réurbaniser une partie d'un îlot bordé par le boulevard Général Jacques, la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe, sur le site des anciennes glacières;

Considérant que les demandes initiales de permis d'urbanisme et de permis d'environnement introduites le 21 décembre 2015 respectivement auprès du fonctionnaire délégué et de l'I.B.G.E. ont fait l'objet d'une étude d'incidences pour les motifs exposés plus haut ;

**Considérant que le projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidences à réaliser dans le cadre de ces demandes conjointes de permis a été soumis à enquête publique et que la commission de concertation a donné un avis unanime favorable sur celui-ci ainsi que sur la proposition de chargé d'étude ; que ce même avis a déterminé les membres effectifs et suppléants du comité d'accompagnement ;**

**Considérant que la décision du comité de clôturer l'étude d'incidences a été notifiée au demandeur, lequel a fait connaître, dans le délai légal, sa décision de procéder à des amendements ;**

**Considérant que le projet amendé suite à l'étude d'incidences a été soumis à l'enquête publique du 15 mai au 13 juin 2017 et à l'avis de la commission de concertation ;**

**Considérant l'avis majoritaire favorable de la Commission de Concertation du jeudi 6 juillet 2017 (BUP-DU, BUP-DMS, CITYDEV.BRUSSELS et IBGE) aux conditions suivantes :**

- **diminuer la hauteur de la tour à un max de Rez +12 étages ;**
- **diminuer la hauteur des bâtiments dans l'îlot B du côté de la chaussée de Wavre en prolongeant le gabarit Rez +3+ étage en retrait (à l'exception de l'angle pouvant être maintenu à R+6) ;**
- **revoir le programme et le nombre de parkings automobiles en conséquence en conservant le ratio pour le logement « traditionnel » et le commerce;**
- **revoir le traitement architectural des étages supérieurs de l'immeuble de l'îlot B longeant la rue intérieure, afin d'éviter l'aspect monolithique (par exemple sous forme de retrait des deux derniers niveaux) ;**
- **prévoir un équipement de proximité supplémentaire de l'ordre de 200 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée en lieu et place d'une entité commerciale (par exemple une crèche) ;**
- **organiser la distribution des entrées des immeubles de logements depuis les voiries ( Ilot A);**
- **prévoir un espace vert public de minimum 700 m<sup>2</sup> dans l'îlot A au niveau du rez-de-chaussée et réduire la superficie de commerce en intérieur d'îlot en conséquence ;**
- **augmenter la proportion des locaux communs pour les logements étudiants en prévoyant au minimum un de dimensions appropriées à chaque étage ;**
- **agrandir la capacité des locaux vélos ;**
- **rendre le projet conforme au titre IV du RRU en terme d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;**

**Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 177/1 du CoBAT, des plans modificatifs visant à répondre aux conditions émises dans l'avis favorable conditionnel majoritaire de la commission ;**

**Considérant que la demande modifiée à l'initiative du demandeur vise 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 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée ;**

**Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09 janvier au 07 février 2018 et que 7 lettres de réclamations individuelles et une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête, auprès de la commune d'Auderghem ;**

**Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09 janvier au 07 février 2018 et que 7 lettres de réclamations individuelles et une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête, auprès de la commune d'Auderghem ;**

**Considérant que 2 lettres d'opposition et 2 pétition (29 signatures) ont été introduite auprès de la commune d'Etterbeek ;**

**Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite auprès de la commune d'Ixelles ;**

**Considérant que ces réclamations portent principalement sur :**

**Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité en matière d'incidences pour les motifs suivants :**

- **demande soumise à étude d'incidences en vertu :**
  - **application de l'article 141 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points :**
    - **18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition,...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;**
    - **20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'art 4 de l'ordonnance du 5/6/1997 ;**
  - **demande soumise à rapport d'incidences en vertu :**
    - **application de l'article 145§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points :**
      - **annexe B : 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements;**
      - **annexe B : 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 ;**

**Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de diverses prescriptions du PRAS et de dérogations au titre I du RRU et au RCU de la commune d'Auderghem :**

- **application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
  - **prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot**
  - **prescription particulière 4.2.3 : + de 200 m<sup>2</sup> de commerce hors liseré NC ;**
  - **prescription particulière 4.2. Grand commerce spécialisé hors liseré NC ;**
  - **prescription particulière 4.5.1° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;**
- **application de l'article 153, §2 du COBAT:**
  - **dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :**
    - **4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;**
    - **5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;**
    - **6 (hauteur - toiture) ;**
    - **6 (toiture - éléments techniques) ;**
    - **7 (implantation d'une construction isolée) ;**

- 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
- 10 (éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)) ;
- 11 (zones de recul aménagée en jardinet) ;
- 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation au règlement communal sur les bâtisses de la commune d'Auderghem en ce qui concerne les articles :
  - 3 les zones de recul
  - 4 les zones latérales non aedificandi
  - 12 les chenaux

**Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :**

- application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics ;

**Vu la réclamation introduite au nom de la Police Fédérale, demandant de limiter les gabarits à un rez + 5 et à être attentif à l'implantation des bâtiments le long du boulevard Général Jacques pour des motifs de nature essentiellement sécuritaire ;**

**Considérant que le terrain constitue actuellement une friche et un chancre urbain ;**

**Considérant qu'il a fait l'objet en son temps de deux permis mixtes aujourd'hui périmés ;**

**Considérant que les quelques constructions encore existantes sur le site il y a quelques années ont été démolies ;**

**Considérant que le site forme un emplacement stratégique à proximité directe des communes d'Ixelles et d'Etterbeek et bordée de voiries régionales stratégiques ;**

**Considérant de plus que le PRDD, actuellement à l'étude, projette de permettre l'implantation de tours iconiques le long notamment des boulevards de la moyenne ceinture (Boulevard G. Jacques) ;**

**Considérant que le terrain se situe entre un site universitaire majeur, une caserne dont la réaffectation est aujourd'hui achevée (site de l'arsenal : ancienne caserne Rolin) et une chaussée traditionnelle ;**

**Considérant néanmoins le potentiel patrimonial des lieux, lié à la ZICHEE ainsi qu'à la présence en sous-sol, des Glacières, monument classé, qui demandent une mise en valeur ;**

**Vu l'avis de la CRMS en sa séance du 10/01/2018 sur le projet modifié regrettant le retrait du projet relatif aux anciennes Glacières et demandant de prendre toutes les mesures nécessaires à sa protection en ce qui concerne, l'hygrométrie, la stabilité et la ventilation dans le cadre d'une demande de permis unique à déposer ;**

**Considérant que le programme de la demande comporte :**

- 239 appartements au lieu de 262 dans le projet amendé ;
- 220 unités de logements pour étudiants au lieu de 250 ;
- de grands commerces spécialisés pour une superficie de 2834 m<sup>2</sup> ;
- des commerces pour une superficie de 643 m<sup>2</sup> ;
- deux équipements pour une superficie de 660 m<sup>2</sup> ;

**Considérant que le projet présente ainsi un programme majoritairement résidentiel mais complété par d'autres activités : commerces et équipement en accord avec la zone de forte mixité du pras et à même de redynamiser l'îlot ;**

**Considérant qu'en termes de rapport plancher/sol, vu que le site peut accueillir une certaine densité, le rapport P/S a été diminué de 4,3 à 3,88 ;**

**Considérant que ce rapport demeure légèrement supérieur à celui des deux précédentes demandes délivrées et périmées (P/S d'ensemble de 3,46) ;**

**Considérant néanmoins que la superficie plancher hors sol de la demande a été significativement réduite à un niveau similaire aux précédents permis susvisés (32.529 m<sup>2</sup> au lieu des 36.154 m<sup>2</sup> du projet amendé et 32.000 m<sup>2</sup> autorisés dans le cadre des précédents permis d'urbanisme) ;**

**Considérant que des espaces de commerces de détail, de grands commerces spécialisés et d'équipement constituent le socle des immeubles ;**

**Considérant que l'importance du site permet d'envisager l'implantation d'un commerce d'envergure au pouvoir attractif, qui joue le rôle de locomotive ;**

**Considérant qu'une partie de l'intérieur de l'îlot A, précédemment occupée par la superficie des grands commerces spécialisés, a été libérée au profit d'un espace vert public facilement accessible (704 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que les grands commerces spécialisés se répartissent dans les 2 îlots A et B pour des superficies respectives de 2.333 et 501 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que le local culturel en relation avec les Glacières et la VUB, tel que prévu dans le cadre de la présente demande modifiée, permet de mieux valoriser le site des Glacières, notamment au vu de sa façade vitrée sur le nouvel espace vert public ;**

**Considérant que dans le projet modifié, deux autres surfaces d'équipement sont projetées le long de la voirie privée (167 m<sup>2</sup> et 248 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que ces trois équipements viennent ainsi étoffer l'offre en activités complémentaires aux logements ;**

**Considérant que la superficie des équipements projetés augmentée est en rapport avec le programme résidentiel du projet ; que les deux équipements de proximité de plus de 400 m<sup>2</sup> au total permettront d'absorber significativement certains besoins des futurs habitants ;**

**Considérant de plus que leur localisation, au rez-de-chaussée des îlots A et B, le long de la voirie intérieure, devrait animer ce nouvel espace public ;**

**Considérant que les logements proposés se répartissent entre appartements et logements étudiants et plus particulièrement :**

- 65 studios (au lieu de 70) ;
- 56 appartements une chambre (au lieu de 58) ;
- 89 appartements deux chambres (au lieu de 101) ;
- 29 appartements trois chambres (au lieu de 33) ;
- 1 résidence pour 220 étudiants (au lieu de 250) ;

**Considérant ainsi que la mixité des logements en terme de nombres de chambres garantit une majorité d'appartements familiaux (deux et trois chambres) ;**

**Considérant que ceux-ci sont rarement « traversants » en raison du gabarit des constructions (profondeur) ;**

**Considérant que les entrées des immeubles de logements ont été réorganisées afin de prévoir une entrée, sur chaque façade de l'îlot A, donnant directement sur l'espace public (chaussée de Wavre et boulevards du Triomphe et Général Jacques) ;**

**Considérant que le programme de logements étudiants (220) est justifié par la présence immédiate des sites universitaires de l'ULB et de la VUB (la plaine) ;**

**Considérant que des locaux communs sont prévus, mais pas à chaque étage ;**

**Considérant en effet que le demandeur justifie cette option, suite à une étude sur le fonctionnement des résidences pour étudiants ; que la superficie des locaux communs proposée semble en accord avec le nombre et la variété d'unités proposées ;**

**Considérant que l'augmentation de superficie pour les locaux communs équivaut à 6 unités pour étudiant ;**

**Considérant que le projet modifié prévoit en outre différents types de chambres, dont la superficie varie d'environ 17 m<sup>2</sup> à plus de 28 m<sup>2</sup> ;**

**- En matière d'implantation et de gabarit**

**Considérant que le projet développe une implantation sous forme de deux îlots traversés par une voirie privée qui vient « recouvrir » les glacières ;**

**Considérant que conformément à l'avis de la CRMS, un permis unique traitera de cet aménagement en prévoyant les mesures spécifiques adéquates nécessaire à la restauration et à la conservation du bien classé ;**

**Considérant que le projet prévoit des îlots plus fermés qui permettent de restructurer le front bâti, le long des chaussée et boulevards ;**

**Considérant que les dérogations en matière de profondeur et d'implantation au RRU (RRU art.3 et 4) sont ainsi liées en grande partie au parti urbanistique sur cet îlot atypique ;**

**Considérant que sur l'îlot A, le projet conjugue un îlot traditionnel à la présence d'une tour qui se justifie par la position stratégique du site à l'entrée de la commune d'Auderghem, objet de la dérogation à la hauteur ;**

**Considérant que le gabarit général maximal du boulevard Général Jacques atteint un Rez + 7 étages ;**

**Considérant dès lors que le gabarit réduit de la tour à Rez + 12 engendre une dérogation en terme de hauteur respectant davantage les caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

**Considérant toutefois que la réclamation, en matière de sécurité publique, introduite par la police fédérale, remet en cause le gabarit sollicité de la tour ;**

**Considérant que le projet a été modifié afin d'ouvrir l'intérieur de l'îlot sur le nouvel espace vert public ;**

**Considérant que la diminution de gabarit de la tour et de superficies plancher au profit de l'espace vert public accessible, ont permis d'obtenir un rapport P/S de 3,88, ne portant pas excessivement atteinte au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant qu'une légère adaptation du gabarit de la tour, permettrait de respecter le bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que des reculs sont prévus le long du boulevard G. Jacques et de la chaussée de Wavre, notamment pour garantir la lisibilité de l'ensemble et afin d'assurer les livraisons et les accès aux parkings ;**

**Considérant en effet que ces constructions isolées sont implantées à une distance appropriée des limites du terrain en tenant compte du contexte urbain environnant ;**

**Considérant en outre l'importante largeur du boulevard du Triomphe ;**

**Considérant que cette partie du projet fait face au site de la Plaine, sur Ixelles, urbanisé en ordre ouvert intégré dans un vaste aménagement arboré ;**

**Considérant également que ces reculs prévus le long du boulevard Général Jacques et sur une partie du boulevard du Triomphe et de la chaussée de Wavre permettent d'autoriser certaines dérogations aux prescriptions du RRU en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sans porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que l'îlot B est conçu comme un îlot traditionnel fermé ;**

**Considérant que son implantation sous forme de U referme le front bâti et restructure l'îlot ;**

**Considérant la disposition particulière de la parcelle, englobant le grand supermarché voisin (Colruyt) et la présence d'une servitude de passage contraint également l'urbanisation du site ;**

**Considérant que les dérogations à l'implantation et à la profondeur sont notamment liées au parti de développer une rue interne, qui renforce la structure urbaine du site et participe à la remise en valeur du bien classé ;**

**Considérant que le projet modifié prévoit, pour l'îlot B, une augmentation progressive des gabarits le long de la chaussée de Wavre (Rez + 3 + étage en recul avec un angle à Rez + 6), vers le boulevard Général Jacques ;**

**Considérant que cette diminution de gabarit permet une meilleure insertion du projet au bâti circonvoisin ;**

**Considérant que l'implantation de cette partie de l'îlot B est prévue à l'alignement ;**

**Considérant que le gabarit de Rez + 6 de l'angle de l'îlot B a été prolongé le long de la voirie intérieure ;**

**Considérant en outre que l'angle a été retravaillé aux étages supérieurs ;**

**Considérant que l'ouverture de l'îlot A par la création de l'espace vert public de plein pied, permet le maintien de ce gabarit plus élevé, sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du RRU en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) peuvent se justifier sur le développement de façades sollicité ;**

**- En matière de couvert végétal :**

**Considérant que les dérogations ayant trait aux zones de recul minéralisées (art 11 et 13 du RRU) sont liées en partie à la volonté d'élargir les trottoirs afin de garantir les flux piétons et cyclistes et d'assurer les livraisons des superficies commerciales, notamment pour l'îlot A ;**

**Considérant de plus qu'un aménagement paysager de qualité est prévu, aménagement paysager qui se prolonge en intérieur d'îlot par une agora : jardin à paliers ;**



**Considérant que la faible proportion de zone de pleine terre en dérogation au RRU (art.13) se justifie par le parti urbanistique et architectural, de même que par la présence en milieu urbain ;**

**Considérant de plus que l'intérieur d'îlot sera pour partie semi-public et ne sera pas uniquement réservé aux habitants des immeubles ;**

**Considérant que le projet a été amendé afin notamment de garantir un meilleur accès à cet espace ;**

**Considérant que l'espace vert public initialement introverti et peu accessible, a été en grande partie rabaissé du 1<sup>er</sup> étage au rez-de-chaussée (700m<sup>2</sup>) afin de l'ouvrir sur la rue interne, en prévoyant une partie significative au niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant qu'il est réalisé au moyen d'une couche une couche de terre de 1.00m permettant des plantations en suffisance ;**

**Considérant qu'il s'agit d'un plan incliné très légèrement vers le sud traité en pelouse (en gestion différenciée) comprenant des massifs de végétaux ;**

**Considérant que le projet prévoit ainsi désormais une ouverture vers l'intérieur d'îlot, initiée par la rue de la Glacière, et passant progressivement d'un aspect minéral à végétal ;**

**Considérant en outre que la présence des glacières et la nécessité de créer un parking en sous-sol permettent difficilement de garantir une perméabilité de 50% de la zone de cours et jardins ;**

**Considérant que la présence en intérieur d'îlot (îlot B), sur la parcelle voisine, d'un grand supermarché (Colruyt) et d'une servitude de passage qui ne permettent pas de créer une zone de cours et jardins en pleine terre ;**

**Considérant enfin que l'ensemble des toitures des immeubles est verdurisé (5.570 m<sup>2</sup>) ce qui constitue une compensation importante à la faible présence de pleine terre dans le projet (taux d'imperméabilisation de 0,85 %), en application de l'alinéa 4 de l'article 13 du titre I du RRU ;**

**- En matière de gestion des eaux de pluie et d'égouttage :**

**Considérant de plus que le projet prévoit une gestion des eaux particulièrement performante ;**

**Considérant que le concept développé permet de se passer d'un important bassin d'orage en réinfiltrant sur le site une partie des eaux de ruissellement ;**

**Considérant qu'une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 100 m<sup>3</sup> est prévue, destinée à l'entretien, l'arrosage des espaces verts ainsi qu'aux lave-linges des buanderies communes installées sur le site (logements étudiants) ;**

**Considérant que les toitures sont verdurisées de manière extensive ou intensive et sont équipées d'un système de stockage d'eau temporaire ;**

**Considérant que le système développé permet de stocker 92 % des besoins de récolte hors-sol ;**

**Considérant qu'une citerne de 20 m<sup>3</sup> est prévue au sous-sol de la partie A du site ;**

**Considérant que des citernes d'une capacité respective de 90 m<sup>3</sup> (bassin d'orage) et 100 m<sup>3</sup> sont prévues pour récupérer l'eau excédentaire des toitures non accessibles ;**

**Considérant qu'un bassin tampon de 40 m<sup>3</sup> est prévu au sous-sol du -1 ;**

**- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**

**Considérant que le site dispose d'une bonne desserte par les transports en commun, abondante et diversifiée (métro, tram et bus) ;**

**Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité B, telle que définie au titre VII du RRU ;**

**Considérant que l'approche vise à favoriser la mobilité douce tout en assurant un nombre d'emplacements de stationnement visant à se conformer le plus possible aux dispositions du titre VIII du RRU pour les logements et le commerce ;**

**Considérant que le projet prévoit ainsi un peu plus d'un emplacement de stationnement par logement et peu d'emplacements pour les logements étudiants, en dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU ;**

**Considérant néanmoins que la proximité directe du site universitaire justifie le peu d'emplacements pour véhicules automobiles prévus pour les étudiants (15);**

**Considérant que la demande modifiée prévoit toutefois une augmentation significative (de 15 à 42)**

**Considérant que le grand parking souterrain se développe sur trois niveaux et prévoyait 101 emplacements pour les commerces (calculés suivant la formule : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de superficie commerciale brute) au niveau -1 accessible à tous ;**

**Considérant que le projet modifié préserve le ratio d'1 emplacement par logement (soit 239 emplacements), 42 emplacements pour les services, et 90 pour les commerces, soit un total de 371 emplacements (autos) ;**

**Considérant que le projet prévoyait un emplacement vélo par logement : soit 531 au total dont 258 pour les kots, et la conception d'un parc de 12 vélos électriques partagés ;**

**Considérant néanmoins qu'il avait été demandé d'augmenter le nombre d'emplacements vélos, en particulier pour les logements traditionnels ;**

**Considérant que la capacité du local vélos a été augmenté de 9 unités alors que le nombre de logements a diminué de 23 unités et le nombre de kots de 35 ;**

**Considérant que les visiteurs des logements et des commerces devaient également pouvoir accéder aisément au site à vélo et de disposer d'emplacements sécurisés pour leur vélo ;**

**Considérant qu'un amendement a consisté à créer des entrées et sorties du parking également sur la chaussée de Wavre de manière à mieux répartir les flux de véhicules ;**

**Considérant également que des zones d'attente en adéquation avec le projet sont prévues sur le site, pour les véhicules désirant s'insérer dans la circulation ;**

**Considérant que l'aménagement de ces deux accès a été étudié afin de limiter les nuisances ;**

**- En matière de matériaux:**

**Considérant que le projet développe une identité forte et une architecture de qualité caractérisée par un langage sobre et cohérent ;**

**Considérant que le caractère iconique de la tour est renforcé par l'étude de son couronnement et par un accès prévu au public mais que son gabarit demeure néanmoins excessif ;**

**Considérant que les deux îlots traités de manière ouverte ou plus fermée garantissent un meilleur rapport avec le tissu urbain environnant ;**

**Considérant que l'esthétique demeure cohérente tout en distinguant les façades de chaque îlot ;**

**Considérant que l'aspect particulièrement monolithique de la partie du projet longeant la rue intérieure et accueillant les logements étudiants aux étages a été réétudié par un jeu de retraits et de matériaux permettant d'animer la façade concernée;**

**Considérant qu'au-delà d'un socle marqué le long du boulevard Général Jacques se développe un jeu de terrasses ou coursives décalées enrichissant la lecture des façades et le rapport avec la ville ;**

**Considérant que le projet modifié répond globalement aux conditions émises dans l'avis majoritaire de la commission de concertation du 06/07/2017 sur le projet amendé ;**

**AVIS FAVORABLE à CONDITION de ::**

- **Prévoir une structure d'accueil de la petite enfance parmi les équipements prévus (minimum 36 enfants).**
- **Prévoir des ouvertures en façade (portes ouvrantes) dans le déambulateur autour de l'espace vert semi-public dans l'îlot A;**
- **Respecter l'avis du SIAMU (ref. :2015.1306);**
- **Respecter l'avis de l'ANLH en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (titre IV du RRU)**

**Avis minoritaire des communes d'AUDERGHEM, ETTERBEEK et IXELLES :**

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

**Considérant qu'il s'agit de réurbaniser une partie d'un îlot bordé par le boulevard Général Jacques, la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe, sur le site des anciennes glacières;**

**Considérant que les demandes initiales de permis d'urbanisme et de permis d'environnement introduites le 21 décembre 2015 respectivement auprès du fonctionnaire délégué et de l'I.B.G.E. ont fait l'objet d'une étude d'incidences pour les motifs exposés plus haut ;**

**Considérant que le projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidences à réaliser dans le cadre de ces demandes conjointes de permis a été soumis à enquête publique et que la commission de concertation a donné un avis unanime favorable sur celui-ci ainsi que sur la proposition de chargé d'étude ; que ce même avis a déterminé les membres effectifs et suppléants du comité d'accompagnement ;**

**Considérant que la décision du comité de clôturer l'étude d'incidences a été notifiée au demandeur, lequel a fait connaître, dans le délai légal, sa décision de procéder à des amendements ;**

**Considérant que le projet amendé suite à l'étude d'incidences a été soumis à l'enquête publique du 15 mai au 13 juin 2017 et à l'avis de la commission de concertation ;**

**Considérant l'avis majoritaire favorable de la Commission de Concertation du jeudi 6 juillet 2017 (BUP-DU, BUP-DMS, CITYDEV.BRUSSELS et IBGE) aux conditions suivantes :**

- **diminuer la hauteur de la tour à un max de Rez +12 étages ;**
- **diminuer la hauteur des bâtiments dans l'îlot B du côté de la chaussée de Wavre en prolongeant le gabarit Rez +3+ étage en retrait (à l'exception de l'angle pouvant être maintenu à R+6) ;**
- **revoir le programme et le nombre de parkings automobiles en conséquence en conservant le ratio pour le logement « traditionnel » et le commerce;**
- **revoir le traitement architectural des étages supérieurs de l'immeuble de l'îlot B longeant la rue intérieure, afin d'éviter l'aspect monolithique (par exemple sous forme de retrait des deux derniers niveaux) ;**
- **prévoir un équipement de proximité supplémentaire de l'ordre de 200 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée en lieu et place d'une entité commerciale (par exemple une crèche) ;**
- **organiser la distribution des entrées des immeubles de logements depuis les voiries ( Ilot A);**
- **prévoir un espace vert public de minimum 700 m<sup>2</sup> dans l'îlot A au niveau du rez-de-chaussée et réduire la superficie de commerce en intérieur d'îlot en conséquence ;**
- **augmenter la proportion des locaux communs pour les logements étudiants en en prévoyant au minimum un de dimensions appropriées à chaque étage ;**
- **agrandir la capacité des locaux vélos ;**
- **rendre le projet conforme au titre IV du RRU en terme d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;**

**Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 177/1 du CoBAT, des plans modificatifs visant à répondre aux conditions émises dans l'avis favorable conditionnel majoritaire de la commission ;**

**Considérant que la demande modifiée à l'initiative du demandeur vise 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 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée ;**

**Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09 janvier au 07 février 2018 et que 7 lettres de réclamations individuelles et une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête, auprès de la commune d'Auderghem ;**

**Considérant que 2 lettres d'opposition et 2 pétition (29 signatures) ont été introduite auprès de la commune d'Etterbeek ;**

**Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite auprès de la commune d'Ixelles ;**

**Considérant que le projet modifié prévoit une réduction de la densité bâtie ; que cette densité permet une intégration du quartier dans la ville ;**

**Considérant que l'accessibilité aux parkings a été complètement revue ; que, néanmoins, l'ensemble des fonctions, vu la densité, à un impact non négligeable sur la mobilité des voiries environnantes et en particulier la chaussée de Wavre ;**

**Considérant que les surfaces d'équipement collectif ont été légèrement augmentées et sont à présent situées au rez-de-chaussée et donc facilement accessibles ; que le type d'équipement n'est pas défini ; qu'au vu de la densité de logement (239 appartements)**

qu'offre le projet, il conviendrait de prévoir au moins une structure d'accueil de la petite enfance ;

Considérant la proximité de l'Arsenal du charroi, récemment rénové et qui comporte des immeubles R+1 ou +2 + toiture ; que l'ensemble formé par ces bâtiments et le mur d'enceinte (en particulier les tours) qui les entoure présente un intérêt patrimonial certain ; que les immeubles bordant la chaussée de Wavre au-delà de la voirie intérieure ont été ramenés à un gabarit de R+3+étage en retrait ;

Considérant cependant que les immeubles du premier bloc présentent toujours un gabarit de R+5 porté à R+7 sur l'angle ; que ce gabarit fait face au site de l'Arsenal et en particulier à l'immeuble d'angle ;

Considérant néanmoins que le retrait observé par les bâtiments de l'Arsenal à cet endroit, permet un gabarit plus élevé ;

Considérant l'impact qu'aurait un gabarit de type tour sur les perspectives des boulevards militaires (Louis Schmidt et Général Jacques) ; que malgré la présence de végétation et la configuration des boulevards en arc de cercle, cette tour est excessivement présente ; que l'échelle de celle-ci écrase l'usager faible (piéton, vélo..) ;

Considérant que les immeubles bordant le boulevard Louis Schmidt présente un gabarit maximal de R+7 étages parfois accompagné d'un étage en retrait ; que ce gabarit était imposés par les anciens plans d'alignement ; qu'il a également été appliqué lors de la réurbanisation des Casernes Rolin situées à proximité immédiate du projet de l'autre côté du boulevard ;

Considérant qu'au-delà du campus et de la gare d'Etterbeek, un gabarit de ce type, voire inférieur est observé ;

Considérant que le gabarit modifié de R+12 ne s'inscrit toujours pas dans la logique des gabarits du boulevard ; que de plus la tour a été épaissie ; que cela renforce sa présence ;

Considérant, de plus, que ce volume élevé impacte les activités de la Police Fédérale installée dans les casernes faisant face au site ; que la Police a précisé qu'elle entend maintenir ses activités dans ces casernes durant de nombreuses années et même les augmenter à cet endroit ; que seul un gabarit de R+5 le long du boulevard Général Jacques s'accorderait aux activités sensibles des Casernes d'Etterbeek ;

Considérant qu'il convient dès lors de limiter le gabarit du projet le long du boulevard Général Jacques ;

Considérant que l'espace vert proposé est à présent situé au rez-de-chaussée en liaison directe avec la voirie intérieure ; que l'accessibilité depuis la chaussée de Wavre à cet espace est donc renforcée ;

Considérant que cela implique une diminution de la surface de grands commerces spécialisés (2.834 m<sup>2</sup>) ;

#### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- limiter le gabarit des immeubles le long du boulevard Général Jacques en accord avec les sites sensibles entourant le projet et les gabarits des boulevards militaires (R+7+2 étages en retrait),
- prévoir une structure d'accueil de la petite enfance parmi les équipements prévus (minimum 36 enfants).

