



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 09 octobre 2025

1^{er} OBJET

Dossier 18141 – Demande de GLIDA IMMO pour demande initiale - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 171 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 284 véhicules 266 voitures et 18 motos) répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'un espace vert privé

Demande modifiée - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 128 appartements et un logement collectif de 226 unités (logements pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 189 véhicules, Chaussée de Wavre 1013 – 1017/ Boulevard du Triomphe 15 - 19

ZONE : **Au PRAS :** zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

DESCRIPTION : **demande initiale - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 171 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 284 véhicules 266 voitures et 18 motos) répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'un espace vert privé**

Demande modifiée - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 128 appartements et un logement collectif de 226 unités (logements pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 189 véhicules.

MOTIFS :

- application des prescriptions générales 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application des prescriptions particulières 4.2. du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²), 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²), 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU

- dérogations à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne), à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées), à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées), à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)
- Art. 142 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

ENQUETE :

Du **28/08/2025** au **26/09/2025**, 53 lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête sur Auderghem et 2 sur Etterbeek. Elles concernent principalement :

- **Demande de diminution de 30, 40 voire jusqu'à 50 % de la densité du projet, P/S trop élevé (3,14) =) demande de limite à 2 ;**
- Projet laid, reflet d'un fonctionnalisme carcéral, hors gabarits ;
- Nécessité de revoir l'esthétique du projet avec une ligne d'acrotère descendante et des ouvertures visuelles vers le patrimoine ;
- **Gabarits disproportionnés (surtout le bloc A), contraires au PPAS n°6, écrasant les bâtiments historiques voisins, dénaturant la perspective visuelle du boulevard** et portant atteinte à l'ensoleillement des appartements du boulevard L.Schmidt =) demande de respect du PPAS ;
- Impact sur logements avenue des Volontaires en termes de vues =) baisse de valeur ;
- Demande de revoir les gabarits en hauteur **et profondeur**, en-deça des seuils du PPAS n°6 et en cohérence avec les quartiers avoisinants (16,5m sous corniche max. et 15m en profondeur) ;
- Patrimoine des Glacières et environnant Arsenal) dévalorisé ;
- Demande de **végétalisation en lieu et place du béton, augmenter la pleine terre de 30% min.**, planter des arbres à haute tiges et créer des espaces verts accessibles aux riverains ; réduire les surfaces bâties du bloc B pour permettre de planter des hautes tiges le long de la façade nord du Colruyt, pour scinder l'îlot de chaleur ;

- **Absence de durabilité**, aucune intégration dans le quartier ; projet mercantile, sans vision pour le futur de la ville ;
- Création d'un nouvel îlot de chaleur au lieu de fraîcheur comme annoncé par la commune en 2024 ;
- **Projet enfrenant le RRU (14 dérogations non justifiées sauf une, le recul du bâtiment ch. de Wavre), le Good Move, Good Living, PAC, PRDD ;** demande de supprimer toutes les dérogations, les règles doivent s'appliquer de la même façon aux petit demandeur et aux promoteurs ;
- Projet à contre-courant des programmes régionaux ;
- **Carence d'espaces verts en ville => contradiction avec l'évolution climatique ;**
- **Projet non durable, non intégré au quartier, abaissant la qualité de vie de celui-ci de par son impact sur l'environnement immédiat => transformation négative du quartier ;**
- **Augmentation des problèmes de mobilité dans le quartier (déjà saturé) ;** parking de 189 places fera encore plus pression sur la circulation dans le quartier ; parking dans les rues avoisinantes doit être revu en faveur des riverains ;
- **Saturation de projets et de chantiers concomitants dans le quartier => incidences des chantiers en termes de nuisances sonores, de pollution (qualité de l'air), de circulation, d'environnement en général ;**
- **Commerces ne respectant pas les limites de profondeur en îlot du PPAS +** trop de commerces dans la zone et donc dans le projet ;
- **Organisation des kots en silos, sans intégration réelle au résidentiel existant et à venir => nuisances potentielles entre les fonctions ;**
- Quid d'une dimension plus sociale au projet, plus en lien avec le quartier (offre standardisée) ;
- **Création de logements inabordables ; projet capitaliste d'envergure, motivé par des intérêts financiers ;**
- **Pourquoi pas une aire de jeux pour enfants ?**
- Quid de la modification de la zone de recul sur le boulevard G. Jacques => ces espaces sont-ils inclus dans les espaces verts du projet ?
- Quid de chéneaux pour la récolte des eaux de pluie ? Comment l'eau est-elle évacuée et réutilisée ?
- Demande de limiter les m² de commerces au bénéfice de logements abordables et durables et prévoir plus de commerces locaux ;
- Pression sur les infrastructures existantes (transports, écoles, services de santé) => demande de **créer de nouveaux services publics** dans le quartier ;
- Demande de délester la ch. De Wavre au profit de Triomphe et revoir les accès en augmentant encore la mobilité douce de ce côté (pistes cyclables sécurisées, trottoirs arborés); établir une étude de mobilité intégrée à l'échelle du périmètre (5km) ;
- **Riverains perçus par les décideurs politiques comme des empêcheurs de tourner en rond, la légitime confiance envers les élus est entamée à Auderghem (not. à cause de WASTRA) ;**
- Projet positif car créant du logement mais doit rester en phase avec le quartier ;

AUDITION :

Pour Glida IMMO, les demandeurs, Monsieur Topal, Messieurs Franck, De Wilde pour URBAN PLATFORM et DDS, les architectes, Mr Michotte pour

Huderghe
Alen
Avis Communes :

pour Etterbeek

pour Drexler

Avis BUP-DU :

Avis BUP-DPC :

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT :

Avis favorable conditionnel majoritaire d'URBAN-DU, URBAN-DPC, BE :

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité, en partie en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un axe structurant d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ; ;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en vertu des rubriques suivante de l'Annexe B du CoBAT :

- **Rubrique 20 : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m² ;**
- **Rubrique 23 : activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;**
- **Rubrique 24 : équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;**
- **Rubrique 26 : garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques.**

Considérant que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;
- Sibelga
- Vivaqua
- SPF intérieur – Commission de Sécurité Astrid
- SIAMU

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du **02/01/2025** ayant les références **C.2015.1306/7**;

Vu l'avis favorable conditionnel d'AccessAndGo du **06/11/24** ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Vivaqua du **29/11/24** ayant les références **IN-1421127 – 845254** ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID du **19/11/24** ayant les références **2024110021** ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du **04/12/24** ayant les références **BM/DGI/GA1-13862** ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- **Application de la prescription générale 0.5. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
 - construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²;
- **Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- **Application de la prescription particulière 4.2.3. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
 - + de 200 m² de commerce hors liseré NC ;
- **Application de la prescription particulière 4.2. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
 - grand commerce spécialisé hors liseré NC ;

- **Application de la prescription particulière 4.5.1°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
 - modification des caractéristiques urbanistiques ;
- **Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :**
- En application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
 - dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Art. 4 du Titre I : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 5 du Titre I : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 6 du Titre I : Toiture d'une construction mitoyenne ;
 - Art. 7 du Titre I : Implantation d'une construction isolée ;
 - Art. 8 du Titre I : Hauteur d'une construction isolée ;
 - Art. 11 du Titre I : zones de recul aménagée en jardin et ;
 - Art. 13 du Titre I : Maintien d'une surface perméable ;
 - Dérogation aux règlements communaux d'urbanisme (RCU) :
 - Article 3 du Titre II : zone de recul et zones latérales non aedificandi
 - Article 4 du Titre II : Clôtures et avant-corps
- **Application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),** relatif à un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- **Application de l'article 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT),** relatif à un projet soumis à un Rapport d'Incidences (RI) au vu l'Annexe B ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/25 au 26/09/25 et a donné lieu à 53 réactions à Auderghem et 2 réactions sur Etterbeek, résumée comme suit :

- Demande de diminution de 30, 40 voire jusqu'à 50 % de la densité du projet, P/S trop élevé (3,14) => demande de limite à 2 ;
- Projet laid, reflet d'un fonctionnalisme carcéral, hors gabarits ;
- Nécessité de revoir l'esthétique du projet avec une ligne d'acrotère descendante et des ouvertures visuelles vers le patrimoine ;
- Gabarits disproportionnés (surtout le bloc A), contraires au PPAS n°6, écrasant les bâtiments historiques voisins, dénaturant la perspective visuelle du boulevard et portant atteinte à l'ensoleillement des appartements du boulevard L.Schmidt => demande de respect du PPAS ;
- Impact sur logements avenue des Volontaires en termes de vues => baisse de valeur ;
- Demande de revoir les gabarits en hauteur et profondeur, en-deça des seuils du PPAS n°6 et en cohérence avec les quartiers avoisinants (16,5m sous corniche max. et 15m en profondeur) ;
- Patrimoine des Glacières et environnant (Arsenal) dévalorisé ;
- Demande de végétalisation en lieu et place du béton, augmenter la pleine terre de 30% min., planter des arbres à haute tiges et créer des espaces verts accessibles aux riverains ; réduire les surfaces bâties du bloc B pour permettre de planter des hautes tiges le long de la façade nord du Colruyt, pour scinder l'îlot de chaleur ;
- Absence de durabilité, aucune intégration dans le quartier ; projet mercantile, sans vision pour le futur de la ville ;
- Création d'un nouvel îlot de chaleur au lieu de fraîcheur comme annoncé par la commune en 2024 ;
- Projet enfreignant le RRU (14 dérogations non justifiées sauf une, le recul du bâtiment ch. de Wavre), le Good Move, Good Living, PAC, PRDD ; demande de supprimer toutes les dérogations, les règles doivent s'appliquer de la même façon aux petit demandeur et aux promoteurs ;
- Projet à contre-courant des programmes régionaux ;
- Carence d'espaces verts en ville => contradiction avec l'évolution climatique ;

- Projet non durable, non intégré au quartier, abaissant la qualité de vie de celui-ci de par son impact sur l'environnement immédiat (=) transformation négative du quartier ;
- Augmentation des problèmes de mobilité dans le quartier (déjà saturé) ; parking de 189 places fera encore plus pression sur la circulation dans le quartier ; parking dans les rues avoisinantes doit être revu en faveur des riverains ;
- Saturation de projets et de chantiers concomitants dans le quartier (=) incidences des chantiers en termes de nuisances sonores, de pollution (qualité de l'air), de circulation, d'environnement en général ;
- Commerces ne respectant pas les limites de profondeur en îlot du PPAS + trop de commerces dans la zone et donc dans le projet ;
- Organisation des kots en silos, sans intégration réelle au résidentiel existant et à venir (=) nuisances potentielles entre les fonctions ;
- Quid d'une dimension plus sociale au projet, plus en lien avec le quartier (offre standardisée) ;
- Création de logements inabordables ; projet capitaliste d'envergure, motivé par des intérêts financiers ;
- Pourquoi pas une aire de jeux pour enfants ?
- Quid de la modification de la zone de recul sur le boulevard G. Jacques (=) ces espaces sont-ils inclus dans les espaces verts du projet ?
- Quid de chéneaux pour la récolte des eaux de pluie ? Comment l'eau est-elle évacuée et réutilisée ?
- Demande de limiter les m² de commerces au bénéfice de logements abordables et durables et prévoir plus de commerces locaux ;
- Pression sur les infrastructures existantes (transports, écoles, services de santé) (=) demande de créer de nouveaux services publics dans le quartier ;
- Demande de délester la ch. De Wavre au profit de Triomphe et revoir les accès en augmentant encore la mobilité douce de ce côté (pistes cyclables sécurisées, trottoirs arborés) ; établir une étude de mobilité intégrée à l'échelle du périmètre (5km) ;
- Riverains perçus par les décideurs politiques comme des empêcheurs de tourner en rond, la légitime confiance envers les élus est entamée à Auderghem (not. à cause de WASTRA) ;
- Projet positif car créant du logement mais doit rester en phase avec le quartier ;

Retour sur les recommandations suite à l'étude d'incidences

Considérant que le projet modifié prévoit un nombre réduit de logements ainsi qu'une diminution du nombre de places de stationnement dédiées à l'habitat; que cette réduction engendre de moindres incidences sur la mobilité par rapport au projet initial;

Considérant que le projet initial présentait des difficultés importantes en matière de livraisons commerciales, notamment avec deux zones de livraison prévues le long du boulevard Général Jacques;

Considérant que Bruxelles Mobilité a depuis modifié sa position et n'autorise plus la création d'aires de livraison en voirie; que cette évolution réglementaire a complexifié la recherche de solutions viables dans le cadre de l'étude d'incidences;

Considérant que le projet modifié, par son programme révisé et ses choix architecturaux, offre une plus grande souplesse pour l'intégration de zones de livraison;

Considérant toutefois que la demande de création d'une aire de livraison le long de la chaussée de Wavre pour un commerce reste en suspens, qu'elle apparait dans les documents explicatifs; que cette demande pourrait se heurter à la position actuelle de Bruxelles Mobilité ;

Considérant que les logements étudiants du projet initial présentaient des insuffisances en matière de confort thermique et d'implantation des locaux sociaux; que l'étude d'incidences avait formulé des recommandations à cet égard;

Considérant que le projet modifié semble avoir intégré ces recommandations en terme de chauffage; Considérant que le type de chauffage retenu dans le projet modifié est plus performant sur le plan environnemental;

Considérant que le volet social et économique du projet est satisfaisant;

Considérant que la localisation du projet à proximité d'un campus universitaire justifie la présence de logements étudiants, notamment en cas de carence avérée dans l'offre;

Considérant que, dans son ensemble, le complément à l'étude d'incidences témoigne d'une amélioration du projet par rapport à sa version initiale; que les incidences sont globalement mieux maîtrisées; que toutefois certains sont à améliorer ;

PATRIMOINE

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/05/1993 classant comme monument la totalité des Anciennes Glacières Royales sises Chaussée de Wavre, n°1013 à Auderghem en raison de leur valeur historique ;

Vu que le bien concerné se trouve en partie en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu la situation des parcelles concernées et la nature du bâti – Anciennes Glacières Royales, seconde moitié du XIXe siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, 21, Auderghem) – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ;

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 ;
Vu l'avis conforme sous conditions émis par la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) en sa séance du 23/05/2023, portant la référence AUD20019b_708_PUN ;

Considérant qu'en sous-sol de la parcelle se trouve d'anciennes glacières classées (environ 500m² et un volume d'environ 4.500m³) ; que seule la cheminée des glacières est bâtie hors-sol ; que ces glacières comptabilisent 548m² de surface d'équipement d'intérêt collectif au regard du PRAS ;

Considérant que la demande amendée et modifiée vise à des travaux de rénovation et de protection en sous-sol des anciennes glacières royales ;

Considérant qu'actuellement, les glacières sont totalement invisibilisées et ne sont pas du tout mises en valeur ; que dès lors le patrimoine des glacières ne sera pas dévalorisé par le projet, qui prévoit des travaux de rénovation et de protection ; que le projet prévoit d'intégrer la cheminée et le cabanon d'accès aux glacières dans l'aménagement paysager de l'intérieur d'îlot, ce qui constitue une nette amélioration par rapport à la situation existante ;

Considérant qu'au niveau du permis d'urbanisme, il s'agit d'une procédure spécifique, dites permis unique, dans la mesure où la demande porte en partie sur un bien classé au patrimoine ;

Considérant qu'une campagne de restauration a été menée en 2010 ; que des travaux ont été réalisés au niveau de l'escalier d'accès afin de rendre les glacières mieux accessibles au public ; que les glacières sont aujourd'hui en bon état de conservation ;
Considérant qu'une étude d'incidence a été effectuée afin de déterminer les effets éventuels sur les anciennes glacières ; que celle-ci garantit que la mise en œuvre du projet immobilier est sans incidence sur les glacières classées ;

Considérant qu'une étude de stabilité a été exécutée afin de déterminer l'impact des structures des nouvelles constructions sur les glacières ; que la portée sur la protection, la valeur et l'intégrité des anciennes glacières y fait l'objet d'une évaluation spécifique laquelle conclut que les mesures de protection nécessaires des glacières ont été prises en considération ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement sur les glacières d'une zone piétonne ainsi que de bacs végétalisés surélevés de 45 cm par rapport au niveau carrossable et plantés de nombreux arbres à hautes tiges ; qu'il conviendra de s'assurer que la surcharge entraînée par cet aménagement paysager ne sera pas de nature à induire des désordres au niveau des glacières ;

Considérant que les glacières seront “encapsulées” sur toute leur longueur entre deux parois moulées par pieux tangents à 2,5m de leurs murs ; que les pieux doivent être forés sans vibrations (à l’abri d’un tube de forage récupéré) ; qu’ils doivent être suffisamment profonds (ca. 7 m plus bas que le niveau de sol des glacières) afin de pouvoir s’appuyer sur le sol à un niveau inférieur aux glacières et qu’en aucun cas, ces distances et principes ne pourront être revus à la baisse ;

Considérant que les glacières seront pontées par des poutres précontraintes de 16m appuyées sur les parois moulées à l’entremise de poutres de rives et appuis en caoutchouc, portant elles-mêmes des hourdis ; que ce plateau se situera 5cm au-dessus des glacières pour éventuellement reprendre le tassement des parois moulées ;

Considérant qu’afin de respecter les règles de l’art d’exécution des travaux, la mise au point de plans de détails sera soumise à l’approbation de la direction des travaux en ce qui concerne les éléments suivants :

- les détails de la couche de terre entre les voûtes des anciennes glacières et la surface nouvellement traitée seront précisés et garantiront la bonne conservation des voûtes et du sol qui les recouvrent (des regards vers l’extérieur des voûtes seront assurés pour contrôler leur bonne conservation) ;
- les détails structurels entre la partie du nouvel escalier des glacières et le pont qui supportera la voirie de cet ouvrage seront précisés et garantiront la bonne conservation des glacières ;
- les détails d’exécution et les plans de stabilité de la sortie de secours menant des glacières au niveau -3 du complexe immobilier seront précisés et garantiront la bonne conservation des glacières (ne pas ancrer le sas de la nouvelle sortie de secours dans les parois des glacières, mais prévoir un joint souple et réversible entre les deux constructions) ;

Considérant que si l’humidité relative des glacières devient inférieure à 50% la cristallisation des sels présents dans la maçonnerie conduirait à des dommages importants de celle-ci ; qu’un contrôle sera réalisé par une tranche d’infiltration de section 40x70cm de part et d’autre des glacières ; qu’afin de garantir une répartition bien contrôlée de l’eau amenée, des conduites distinctes sont posées dans plusieurs zones successives et que la tranchée d’infiltration est équipée d’un trop-plein ;

Considérant qu’outre la pente longitudinale de la couverture, une pente transversale sera également prévue pour évacuer autant que possible les eaux de pluie à l’extérieur de l’enceinte des pieux tangents et qu’une étanchéité continue sera appliquée sur la nouvelle dalle de couverture des glacières ce qui permettra de minimiser le risque d’infiltration et de dommages ;

Considérant que la ventilation sera assurée par la conduite souterraine existante qui donne actuellement sur une cour anglaise (aspiration) et par la cheminée (évacuation) ; que la ventilation naturelle qui doit être maintenue n’est pas suffisante pour obtenir le débit d’air souhaité (20.000 m³/heure) ; qu’une ventilation mécanique forcée est prévue par ces deux ouvertures ;

Considérant qu’une note relative à l’installation d’un système géothermique en circuit fermé sous le bâtiment A a été jointe à la demande ; qu’il y est question de mettre en œuvre des puits de forage d’une profondeur de 113m depuis le niveau -2 du bâtiment (parking), que ces puits de forage seront réalisés par la méthode de forage de type « rotary » à l’eau ; qu’il conviendra de s’assurer que cette technique n’entraîne aucune vibration ou infiltration d’eau dans le terrain susceptible de provoquer des désordres aux glacières au moment des travaux et à long terme ;

Considérant que l’aspect intérieur des glacières ne sera pas modifié à l’exception de la baie créée pour l’évacuation de secours, et qu’à l’extérieur le cabanon d’accès aux glacières ainsi que la cheminée d’évacuation sont conservés et restaurés ;

Considérant que le projet immobilier prévoit d’implanter deux locaux poubelle (un pour le bâtiment A et un pour le bâtiment B) à proximité de la cheminée d’aération des glacières (côté boulevard du Triomphe) ; que les manœuvres des véhicules de ramassage des poubelles pourraient endommager cette cheminée malgré la pente ascendante vers celle-ci depuis la chaussée ; qu’une grille de clôture vient s’implanter de part et d’autre du massif de la cheminée ; qu’il a été indiqué

dans la demande de plans modificatifs (Article 191) émis en date 11/08/2023 de prévoir à minima un dispositif paysager protégeant la cheminée ; que cet aménagement n'a pas été intégré au plans modifiés introduits ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission Royales des Monuments et des Sites étant donné l'ampleur du projet et son impact sur le monument classé ; qu'il convient de respecter les conditions de mise en œuvre émises en sa séance du 10/05/2023 ;

Considérant que le monitoring des glacières se poursuivra après la construction des nouveaux immeubles faisant l'objet de la présente demande de PU et qu'un dispositif de contrôle visuel de l'extérieur des voûtes sera placé ;

Considérant que, en cas de doute, les descriptions des travaux ayant un impact sur les glacières classées, seront prioritaires par rapport aux plans et dessins et que, le cas échéant, les dessins seront adaptés et soumis à l'approbation de la direction des travaux ;

Considérant que la Direction du Patrimoine Culturel sera associée au suivi de chantier et que toute intervention dans les glacières en vue d'un usage autre que la visite accompagnée devra faire l'objet de demande de permis ;

Considérant qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant la rénovation et un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;

IMPLANTATION - GABARIT

Considérant que le bien se situe en zones de forte mixité, en partie en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, le long d'un axe structurant d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le site du projet se situe le long du PPAS 6 mais n'en fait pas partie ;

Bâtiment A et B

Considérant que l'avis rendu lors de la 1^{ère} commission de concertation sur le projet amendé avait déjà formulé la remarque suivante :

*Considérant que la demande **déroge à l'article 4§1 du Titre I du RRU**, en ce que le bâtiment B est bâti sur toute la profondeur de la parcelle, au-delà des $\frac{3}{4}$ prescrits ;*

Considérant toutefois que cette implantation répond à la volonté urbanistique et architecturale de créer une traversée piétonne avec des rez-de-chaussée actifs et de refermer l'îlot à l'arrière d'une façade actuellement aveugle dû à l'affectation de commerce en intérieur d'îlot ; que ce nouveau développé de façade restructure de manière cohérente cette partie de l'îlot ;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 4§1 est acceptable ;

Considérant que les éléments évoqués demeurent inchangés et peuvent dès lors être considérés comme acceptables ;

Considérant que le plan de façade de l'ensemble du complexe bâti projeté (bloc A & B) a été revu pour s'aligner au plan de façade de la partie de l'îlot existant chaussée de Wavre; que l'aile de la chaussée de Wavre du bloc A a été reculée de 2,05m sans recul de la façade arrière; que le bloc B a été aligné sur toute sa longueur avec le mitoyen (recul de 2,05m par rapport à la limite de propriété); qu'une partie de terrain ainsi libérée devient une zone de recul minérale sous forme d'une extension du trottoir devant les commerces; que les sous-sols ont également été reculés de la même distance;

Considérant que cette modification induit par ailleurs la sollicitation d'une nouvelle dérogation **aux article 11 du Titre 1 du RRU et 3 du Titre II du RCU**, en ce que la zone de recul nouvellement créée le long de Chaussée de Wavre n'est pas végétalisée;

Considérant que ce choix a été décidé pour des raisons de confort et de visibilité pour les piétons et une meilleure accessibilité aux vitrines des commerces et afin de générer un espace de circulation piétonne plus important;

Considérant que cette zone de recul est perçue comme un prolongement du trottoir et offre au plus d'espace pour les piétons ;

Considérant qu'imposer une végétation de la zone de recul, perçue comme un prolongement du trottoir et l'espace public ne semble pas pertinent pour des raisons de perte d'espace, raison principale pour laquelle la demande avait été faite d'opérer un recul avec l'implantation du bâtiment ; qu'imposer un matériaux semi-perméable différent de l'existant manquerait de cohérence ;

Considérant que la proposition de rétrocession de cet espace aux pouvoirs publics a été proposée en séance par l'équipe de la maîtrise d'ouvrage ;

Considérant (moyennant modification) que la dérogation est acceptable ;

Considérant que cette modification n'engendre pas de modification de l'implantation en intérieur d'îlot; que les bâtiments sont dès lors légèrement affinés; que cela génère tout de même de modifications d'aménagement à l'intérieur des immeubles;

Considérant que cette modification engendre aussi une modification de l'angle du bâtiment au croisement de la chaussée de Wavre et du Boulevard G. Jacques, permettant de libérer plus place pour l'espace public;

Considérant que le rapport de force avec le Mess est adouci par ce recul; que celui-ci allège l'impact des bâtiments sur l'espace public; que de manière générale, la diminution des gabarits minimise les ruptures d'échelle avec les gabarits moindres des constructions aux alentours; que la diminution globale des gabarits du projet modifié lui permet de mieux s'intégrer dans le contexte existant tout en incorporant des oscillations de gabarit avec la faille qui aide tant à cette insertion globale qu'au marquage et à la structuration plus forte de boulevard G Jacques que dans la version initiale;

Considérant que, pour le Bloc A, la faille nouvellement créée, l'ouverture de l'angle plus important à l'intersection des deux voiries (ouvrant la perspective depuis le Boulevard Général Jacques) et le recul de 2,05m atténuent l'impact volumétrique du nouveau bâtiment sur le Mess situé de l'autre côté de la chaussée de Wavre; que ces dispositifs réduisent le rapport de force avec les volumétries existantes;

Bâtiment A

Considérant que la **demande déroge à l'article 8 du Titre I du RRU**, en ce que la hauteur du bâtiment A dépasse la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré ;

Considérant que la majorité des gabarits avait déjà fait l'objet d'une justification dans le premier avis de la commission de concertation ; que cette justification reste d'application ;

Considérant toutefois qu'il avait été demandé, au vu la perte d'ensoleillement de l'intérieur d'îlot de supprimer un étage pour l'aile latérale du bâtiment A le long du Boulevard du Triomphe et de proposer un gabarit en R+5+1étage en retrait ;

Considérant que cette modification n'a pas été opérée totalement ;

Considérant en effet que la partie du bloc A située sur le boulevard du Triomphe a été amputée d'un étage pour ramener son gabarit à R+6 ; que le niveau en retrait a été supprimé; qu'un creux existe entre les 2 blocs ; que la suppression de l'étage en retrait, dont la façade arrière était alignée avec les étages inférieurs, entraîne une amélioration de l'ensoleillement de l'intérieur d'îlot au même titre que la suppression d'un étage courant;

Considérant que le maintien d'un étage plein (non en retrait) est aussi justifié (par le demandeur) par le maintien d'une ligne de corniche à R+6 inscrit cette aile dans le gabarit du boulevard, au

regard tant du bloc B que des kots étudiants de la VUB voisine ; qu'au vu de l'élévation, cette ligne de corniche n'est pas maintenue ; que cette justification n'a pas lieu d'être ;

Considérant dès lors que cette diminution de gabarit n'est pas suffisante ; qu'il y a lieu de respecter la condition et de proposer un étage en retrait au minimum en intérieur d'îlot pour encore diminuer l'impact de l'ombrage de ce volume sur le jardin intérieur ;

Considérant, que moyennant l'adaptation volumétrique demandée, la dérogation est acceptable ;

Bâtiment B

Considérant que la demande **déroge aux l'articles 5 et 6 du Titre I du RRU**, en ce que la hauteur des façades avant et des toitures, est supérieure aux hauteurs des profilés mitoyens ;

Considérant qu'au regard l'orientation et gabarits existant de l'îlot, de même que des recommandations émises par l'étude, il avait été demandé lors de la 1^{ère} commission de concertation de supprimer un étage pour le bâtiment B et proposer ainsi un gabarit maximum en R+4 chaussée de Wavre, R+5 sur le reste du développé du bâti et R+6 uniquement à l'angle entre le boulevard du Triomphe et le passage des Glacières;

Considérant que pour le bloc B le gabarit du bâtiment côté chaussée de Wavre a été ramené en partie à R+4; que pour que le raccord de mitoyenneté soit harmonieux, une partie est en R+3+étage en recul ; que cela permet plus de cohérence avec la typologie des bâtiments du même îlot sur la chaussée de Wavre ;

Considérant que pour des raisons de cohérence architecturale et volumétrique dans le traitement de l'angle du bâtiment (Bloc B), celui-ci présente ponctuellement à cet endroit un gabarit R+5 sur la chaussée de Wavre;

Considérant que le gabarit du boulevard du Triomphe a été ramené à R+5 avec R+6 à l'angle avec le Passage des Glacières; que sur le Passage des Glacières, le gabarit a bien été ramené à R+5, et ponctuellement à R+4+étage en recul;

Considérant que les nouveaux gabarits, leurs variations, ainsi que les découpes des lignes de corniches qui en découlent, permettent une meilleure intégration au contexte bâti environnant en supprimant le caractère massif et monobloc du projet amendé;

Considérant que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont dès lors acceptables ;

Considérant que dans l'avis de la 1^{ère} commission de concertation, une a convention signée et enregistrée de toutes les servitudes de vues donnant sur la parcelle du Colruytl (parcelle mitoyenne sur laquelle le projet prévoit de créer des vues directes à moins de 1,9m, ce qui déroge au code civil) a été demandé ;

Considérant qu'une convention signée et enregistrée pour toutes les servitudes de vues a été fournie ; que cette convention parle des parcelle 231M et 220N, qu'elles ne sont pas identifiées ou identifiables; qu'il y a lieu de les identifier ou fournir un plan cadastral les identifiant (cf pg64 -65 de la convention) ;

Considérant que la demande déroge à **l'article 6§3 du Titre I du RRU**, en ce que certaines rehausses de trémie d'ascenseur dépassent le niveau des murs d'acrotères ;

Considérant toutefois que les rehausses sont limitées ; que leur impact visuel est faible ; que dès lors, la dérogation à l'article 6§3 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant que toutes ces modifications engendrent des changements dans les m² d'affectation et la répartition dans la typologie des logements ;

AFFECTATION

Générale

Considérant que le projet se situe en zone mixte au PRAS ; que dans ces zones, le PRAS prévoit les prescriptions suivantes concernant les commerces détails :

« En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros. Le premier étage peut également être affecté au commerce et au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m². Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*

La superficie de plancher affectée aux commerces peut être portée jusqu'à 2.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol. »

Considérant qu'une augmentation des superficies de commerce de détails s'est opérée entre le projet amendé et le projet modifié; qu'au total le projet accueille désormais 1 047m² de commerce de détails; que ces superficies sont réparties entre les deux "blocs" (les deux immeubles du projet); que 156m² se trouvent dans le bloc A et 891m² dans la bloc B;

Considérant que la fonction principale du projet est le logement ; que le projet prévoit un nombre important de logements; que l'apport de nouveaux commerce de proximité est un atout pour la zone et bénéficiera aux nouveaux logements proposés, qui peut être une motivation sociale et économique pour une tel superficie de commerce; que cette mixité est un atout pour le projet;

Considérant qu'il a été évoqué en commission de concertation, par les riverains, que le projet n'était pas conforme au PRAS concernant les superficies des grands commerces spécialisé ;

Considérant de plus que *« La superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être autorisée jusqu'à 3.500 m² par projet et par immeuble après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ».*

Considérant que le projet propose 2 435 m² pour le grand commerce spécialisé du Bloc A (et au total pour le projet);

Considérant dès lors que le projet respecte le PRAS pour ces affectations ;

Considérant que la répartition des typologies de logement passe

- Pour les studios de 31 à 24 ;
- Pour les 1 chambres de 49 à 29;
- Pour les 2 chambres de 64 à 51 ;
- Pour les 3 chambres reste à 19 ;
- Pour les 4 chambres de 8 à 5 ;

Considérant que dans l'ensemble, le projet voit son nombre d'unités de logement passé de 171 à 128;

Considérant que le projet amendé comprenait un logement collectif comptabilisant 220 kots ; que dans le projet modifié le logement collectif comprend 226 kots;

Considérant que le projet modifié maintient un logement pour le concierge ;

Considérant que globalement les modifications apportées au projet induisent une réduction de l'offre en logements unifamiliaux (-25,5%), une légère augmentation de l'offre en kots étudiants (+3%), une légère diminution de l'offre commerciale (-1,8%) et une hausse de l'offre en équipements (+10%);

Affectation de logement :

Considérant que tous les appartements de minimum 3 chambres (24 appartement - 19 de 3 chambres et 5 de 4 chambres) ont un séjour faisant 35m² ou plus ;

Considérant que les appartements ont été adaptés afin que leurs halls d'entrée puissent accueillir des meubles des rangements ;

Considérant que le projet ne propose toujours pas une cave par logement, que les caves sont ont nombre de 115 pour 127 logements; qu'elles sont réparties comme suit :

Au sous-sol R-1, il y a 66 caves (45+11+10) ;

Au sous-sol R-2, il y a 49 caves (31+10+8) ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir les plans des sous-sols du bloc A pour y intégrer toutes les caves nécessaires pour les logements de ce bâtiment;

Considérant que l'aménagement des appartements est lisible malgré le fait qu'ils ne sont pas meublés;

Considérant que le projet modifié diminue son nombre de studio ;

Considérant que l'annotation n'est pas complète en ce qui concerne les studios; que les pièces ne sont nommées que comme séjour/cuisine; que ces pièces comprennent aussi l'espace nuit de ces logements; que deux studios (le A 512 et le A 814) proposent un séjour/cuisine/chambre de moins de 22m², ce qui génère une **dérogation à l'article 3 au Titre II du RRU en terme de normes minimales de superficie;**

Considérant que l'appartement 814 se répète sur tous les étages, que toutefois aux autres étages, ces appartements sont présentés comme ayant un séjour de 22,2m² ; qu'après une vérification de la surface, la superficie représentée est bien d'au moins 22 m² pour l'appartement A814;

Considérant que le studio A512 est le seul en dérogation, qu'il possède une entrée avec rangement et une buanderie; que cette dérogation peut donc être vue comme minime et acceptable;

Considérant qu'il y a lieu de corriger ces annotations et ces superficies ;

Affectation de logement collectif – résidence étudiante :

Considérant l'avis de la commission précisant les éléments suivants :

« Considérant qu'un logement collectif de type résidence pour étudiant avec 220 unités et 1 unité accessoire pour le concierge est prévu dans le bâtiment B ;

Considérant que le site se situe à proximité immédiate d'universités ; que l'étude d'incidences met en évidence plusieurs constats d'instances bruxelloises et divers acteurs, sur le manque de logements étudiants en région bruxelloise et notamment pour la VUB ; [...]

Considérant qu'au niveau de la réglementation sur les normes d'habitabilité, le Titre II du RRU exclus du champs d'application entre autre les établissements d'hébergement collectif, dans la mesure où ceux-ci, de par leur caractère collectif et/ou d'accueil temporaire, ne correspondent pas nécessairement à l'unité de résidence telle que visée par le présent titre ; que l'article 2.6° spécifie que les établissements d'hébergement collectif comprennent les locaux appartenant à une personne morale de droit ou d'intérêt public, offrant la possibilité de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université ;

Considérant que dans ce cas précis, les locaux n'appartiennent pas à une personne morale de droit ou d'intérêt public; qu'ainsi il est fait application des prescriptions du Titre II du RRU ; qu'ainsi de nombreuses dérogations sont notamment présentes en terme de superficie de plancher minimum ou d'emplacement de stationnement ;

Considérant toutefois que ces dérogations pourront être acceptées [ou ne seront pas d'application dans la mesure où une convention ferme signée par une université est fournie à l'autorité délivrante permettant d'attester que la gestion de la résidence étudiante sera réalisée par une université ;

Considérant ainsi que la demande visant la création d'une résidence étudiante telle que présentée ne peut être accordée qu'à la réception d'une convention ferme signée par une université ;

Considérant que tel que présenté, le projet de résidence étudiants ne répond pas au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu d'en améliorer l'habitabilité, la mixité de l'offre ainsi que les espaces de rencontre, au regard notamment des études menées sur le Good Living ; »

Considérant qu'il semble opportun de rappeler que « Le présent titre [titre II] s'applique au logement étudiant. En effet, celui-ci ne constitue pas, au regard du RRU, une catégorie spéciale et doit donc se conformer aux prescriptions du règlement, en particulier en ce qui concerne les normes minimales de superficie des locaux habitables prévues à l'article 3, §§1 et 2. Il n'apparaît en effet pas opportun de créer une catégorie spécifique, fondée sur une destination ou une utilisation particulière de logements, ce qui aurait pour effet de promouvoir la construction de logements spécifiques, non susceptibles d'être reconvertis à des fins résidentielles ordinaires. Toutefois, en application de l'article 2, 6°, les chambres d'étudiant qui s'inscrivent dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public telle qu'une université sont exclus du champ d'application du présent titre. »

Considérant que cette situation est toujours sensiblement la même concernant les logements étudiants ; qu'une convention avec une université ou une AISE n'est toujours pas fermement signée pour création de logements étudiants de type logement collectif; que ces logements, sans cette convention, sont soumis au titre II au même titre que des logements « classiques » que de la sorte, les logements kots dérogent au titre II ;

Considérant que le projet est une nouvelle construction ; qu'il propose une densité importante de petites unités ; qu'il n'est donc pas admissible vu d'un bon aménagement des lieux de déroger de la sorte au Titre II du RRU ;

Considérant qu'une lettre annonce que ULB serait intéressée par cette offre; que toutefois, cela ne nous garantit rien sur la suite de la procédure ;

Considérant qu'il y a lieu d'acter cet intérêt par une convention ferme ;

Considérant qu'au total, les surfaces des espaces de vie communs pour les logements étudiants (Kots) ont été augmentés par rapport au projet amendés

- La surface nette cumulée des espaces de vie communs est passée de 1,8m²/kot à 3,5m²/kot
- Les surfaces brutes des pièces de vie communes par rapport à la surface plancher totale du projet passent de 5,4% (précédent) à 11,1%;

Considérant que la nouvelle surface nette cumulée des espaces de vie communs ne répond pas à la demande de la commission de concertation du **27/07/2023** de s'établir à 4m²/kot ;

Considérant qu'en plus de ne pas respecter le ratio de 4m²/kot proposé dans l'avis de la commission de concertation pour les espaces communs de type séjour, certains kots sont situés à une distance significative des espaces de vie collective ;

Considérant qu'une répartition équilibrée entre les espaces collectifs et individuels n'est dès lors pas assurée ;

Considérant que le projet répond à la programmation souhaitée par les universités ;

Considérant que les surfaces et ratios évoqués ne concernent que les pièces de vie (salons, salles d'étude, cuisines), excluant les locaux techniques, buanderies, sanitaires, espaces de stockage et circulations ;

Considérant que ces locaux annexes constituent effectivement un atout pour l'habitabilité, mais que cela ne dispense pas de prévoir sur chaque plateau des espaces dédiés à l'étude et à la détente, qui semblent toujours en partie absents ;

Considérant qu'en outre, toutes les unités de logement de type kot ont vu leur superficie réduite ; que certaines ne font plus que 10,68m² ; que d'autres atteignent +/-13m² mais avec une configuration ne permettant qu'un aménagement utile de +/-9m² ;

Considérant que ces espaces « kots - chambres » demeurent extrêmement exigus et peu qualitatifs ;

Considérant qu'un étage a été supprimé dans le bloc B, réduisant sa superficie totale, tandis que le nombre de kots y a légèrement augmenté, illustrant une densification excessive de ce volume ;

Considérant qu'il convient dès lors d'agrandir les espaces communs et de mieux les répartir sur chaque plateau afin d'éviter de trop longs couloirs dépourvus d'espaces collectifs, tout en préservant la taille des locaux de service (buanderie, etc.) et en intégrant des locaux dédiés à l'étude et/ou à la détente ;

Considérant qu'il est nécessaire d'agrandir ou de mieux aménager les espaces de type kot (chambre + sanitaires) afin d'offrir des volumes plus ergonomiques et adaptés à l'aménagement ;

Considérant que 4,4% du total des logements de la résidence sont dimensionnés pour être adaptables ou adaptés PMR. Ce pourcentage a été considéré comme suffisant compte tenu des retours d'expérience récoltés auprès des universités à proximité du site, notamment suivant la note des besoins de la VUB, document joint dans le dossier;

Considérant que le demande ne comporte plus de logements individuels étudiant dans le bloc B;
Considérant que le bloc B ne comporte désormais plus de logements classiques; que les deux types de logements (classiques/étudiants) sont chacun dans un bâtiment distinct; que dès lors les nuisances générées potentiellement par les étudiants ne dérangeront pas les habitants des logements classiques; que cela est un plus pour le projet;

Considérant que le projet modifié remplace l'appartement 1 chambre initialement prévu dans le projet amendé pour le concierge par un appartement 2 chambres conforme au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ; que cet appartement est situé au niveau +2 et a été repositionné à proximité de l'entrée principale et du noyau de circulation verticale ; que le logement est implanté à l'angle du bâtiment, bénéficiant ainsi d'une double orientation ; qu'il dispose d'une terrasse ainsi que d'un hall d'entrée ; qu'une cave privative est prévue pour ce logement au niveau +1, à proximité immédiate des ascenseurs ; qu'il aurait été préférable que ce logement soit encore plus proche d'une entrée principale du bâtiment; Considérant que néanmoins, l'emplacement retenu lui confère une situation plus qualitative ;

AFFECTATIONS COMMERCE / ÉQUIPEMENTS

Considérant que les chaises et tables (meubles) prévues en extérieur pour les commerces ont été retirés des documents graphiques comme sollicité par le 1^{er} avis de commission de concertation;

Considérant que la partie arrière des grands commerces spécialisés du bloc A a été modifiée pour intégrer un équipement de 119m², dont la façade se déploie sur 23m le long du jardin intérieur; que l'accès public à cet équipement se fait par l'intérieur de l'îlot, en journée, et renforce donc le contrôle social dans le jardin ainsi que la mixité en son sein; que cet espace dispose d'un accès direct à la zone de livraison pour des éventuelles facilités logistiques; que son affectation est prévue en équipement de santé;

Les différentes affectations détaillées ont été reprises sur les plans de rez-de-chaussée.

Les équipements sont affectés comme suit :

- Culturel : local à destination de la VUB pour l'exploitation des Glacières Royales.
- Cabinet médical, le long du jardin dans le bloc A

- équipement sportif, le long du passage des Glacières dans le bloc B ;

Considérant que la note explicative renseigne une école de devoir le long du passage des Glacières dans le bloc B; que les plans renseignent eux un équipement sportif; qu'en CC il a été confirmé qu'il s'agissait bien d'une école de devoir ;

Considérant que le besoin de crèche se fait ressentir sur la commune d'Auderghem ; qu'il y a peut-être lieu de réfléchir aux vrais besoins de la commune en terme qu'équipement ;

Considérant qu'il y a lieu de le préciser sur les plans ;

ESPACES EXTÉRIEURS OUVERTS

Considérant que l'avis rendu lors de la 1^{ère} commission de concertation sur le projet amendé avait déjà formulé la remarque suivante :

*Considérant que la demande **déroge aux articles 4§2 et 7§2 du Titre I du RRU**, en ce que certaines constructions au sous-sol ne sont pas recouvertes d'une couche de terre arable de 0,60m ;*

Considérant toutefois que cela résulte de la nécessité de réaliser une dalle de protection pour le bien classé et la volonté de créer la traversée piétonne ; que l'espace sur dalle est en partie aménagée par des zones végétales adaptées au poids que peut supporter la structure en sous-sol ;

Considérant dès lors que les dérogations aux articles 4§2 et 7§2 du Titre I du RRU sont acceptables ;

Considérant que la situation reste inchangée et donc acceptable ;

Considérant que la surface de la zone d'intervention (surface du terrain) a été corrigée, passant de 8.420m² à 8.380 m²; que cette modification a été faite suite à des informations contradictoires entre les actes de vente et le cadastre, qui ont été relevées et corrigées, dans le cadre de l'échange de parcelles survenues entre le demandeur et le Colruyt voisin; que l'ensemble des documents administratifs et le plan d'implantation ont été modifiés en ce sens.

Considérant que s'agissant d'une parcelle de plus de 5.000m², la prescription 0.2 du PRAS prévoit le maintien de minimum 10% de la parcelle en espaces verts, comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² de superficie au sol chacun;

Considérant que sur cette parcelle de 8. 380m², un minimum de 838 m² doit être aménagé en espaces verts ;

Considérant que les surface le calcul des superficies définies comme espace vert ont été précisé comme suit :

- Les zone de recul Wavre du bloc A et zone de recul Triomphe du bloc B (zones 1 et 2) sont constituées des zones de recul nouvellement créées. Elles sont une extension du trottoir et sont donc minéralisées dans la continuité des trottoirs existants, pour le bloc A 114,8m² et pour le bloc B 165,1m² de pavés (zone imperméabilisée);
- La zone de passage des Glacières (zone 03) est constituée d'un jardin sur une dalle de sarcophage des Glacières enterrées ou du parking en sous-sol; elle constitue un espace vert de 1.253m², dont 893m² sont des passages minéralisés et 360m² sont des bacs à plantes intensifs, contribuant à la qualification d'espace vert de ces zones.
- Le jardin intérieur (zone 04) dans la zone centrale paysagère est en pleine terre, et en continuité avec les zones précédentes avec lesquelles elles constituent un ensemble paysager, végétalisé, comprenant arbres et buissons d'ornements, il est constitué de 478m² de plein terre végétalisée dont une noue d'infiltration de 390m² , deux de parterres de 39m² et 46m² et de 191m² de pavés drainants ;

- La zone recouvrant la partie de la rampe d'accès aux sous-sols (zone 05) fait partie intégrante de ce jardin mais elle est réalisée en toiture intensive permettant la continuité des aménagements paysagers de la zone 04;
- Les parties de zone de recul en pleine terre (zone 06), comprenant des aménagements ponctuels & accessoires liés aux accès et la mobilité douce. Dans cette zone, certaines parties sont en pleine terre, quelques-unes sont imperméables et d'autres de type semi-perméable (dolomie, gravier, dalles de gazon ...)

Considérant les zones 3, 4 et 5 ont reprises comme espace vert, espace d'agrément végétalisé, planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et garni de cheminements semi-perméable; permettant la préservation et développement de la biodiversité en milieu urbain; que le jardin intérieur d'un seul tenant fait 669m² de zone espace vert; qu'au total 1101,2m² peuvent être comptabilisée comme espace vert perméable et semi perméable; que cela fait plus de 10% du terrain faisant 8 380m² :

Considérant que les surfaces végétalisées et/ou perméables, répartis comme suit

- 478m² de végétation en pleine terre;
- 432m² de végétation intensive en bacs;
- 191m² de cheminements semi-perméables en pleine terre;

Considérant que les calculs ont été reprécisé, que toutefois, il semblerait plus judicieux que ces superficies apparaissent clairement sur les plans du rez-de-chaussée;

Considérant que la notion d' « espace vert » n'est pas définie par le PRAS ; que selon le sens commun (définition - dictionnaire), un espace vert désigne, en urbanisme, tout espace d'agrément végétalisé engazonné, arboré, éventuellement planté de fleurs et d'arbres et buissons d'ornement, et souvent garni de pièces d'eau et cheminements ; qu'il s'agit donc du caractère en pleine terre et planté / végétalisé qui constitue la caractéristique essentielle de l'espace vert ; que toutefois, peuvent également s'y trouver des aménagements ponctuels / accessoires liés à l'accès et la circulation (chemins, sentiers...), à l'agrément (fontaine, piscine, banc, balançoire...) ou utile à la fonction des lieux (cabane de jardin...) ; que pour de tels aménagements, un autre type de revêtement est envisageable, de préférence perméable ou semi-perméable (dolomie, gravier, dalles de gazon...) ; que cette description fait sens dès lors que la 0.2 vise à contribuer à la réalisation du maillage vert ; que cette notion relève du PRDD où l'idée est de relier tous types d'espaces verts de la manière la plus conviviale possible dans un objectif de préservation et développement de la biodiversité en milieu urbain ; qu'il y a lieu de préciser que la toiture intensive au 1er étage ne peut être comprise dans le calcul, dès lors que la prescription viserait la continuité piétonne publique ;

Considérant ainsi que la prescription 0.2 est rencontrée ;

Considérant que le « passage des Glacières » permettant la traversée piétonne de l'îlot, passant de la chaussée de Wavre au boulevard du Triomphe ; que ce dernier sera ouvert de 6h à 20h en journée ;

Considérant qu'il a été précisé en séance que la gestion du jardin intérieur ferait l'office d'une gestion par la copropriété ; qu'il sera fermé à certaines heures la nuit ;

Considérant que le « passage des Glacières » a été vu comme un plus pour le quartier, qu'il serait dommageable que par une mauvaise gestion de l'ordre intérieur, le passage se voit fermer même en journée ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir plus d'information sur cette gestion pour la raison précitée ci-avant ;

Considérant que l'avis rendu lors de la 1^{ère} commission de concertation sur le projet amendé avait déjà formulé la remarque suivante :

*Considérant (...) que la demande **déroge à l'article 11 du Titre I du RRU et à l'article 3 du Titre II du RCU**, en ce que les zones de recul sont fortement minéralisées ; que les prescriptions prévoient*

que la zone de recul soit aménagée en jardinet et plantée en pleine terre (excepté zone d'accès) et dépourvue d'espace de stationnement ;

Considérant que cette dérogation avait été sollicité pour la zone de recul créée le long du Boulevard Général Jacques ;

Considérant que la zone de recul sur le Boulevard Général Jacques a été retravaillée afin de maximiser les zones plantées et végétalisées tout en laissant un passage suffisamment large pour le passage SIAMU; que pour la base, un revêtement semi-perméable orné de joints ouverts engazonnés, à l'exception faite des seuils et entrées, qui adopteront un revêtement en pierre naturelle similaire à celui déjà présent en bordure de site pour créer une unité avec l'espace public; que les façades seront longées par des massifs de vivaces et arbustes bas, avec des petits arbres au feuillage léger, à la différence du projet amendé qui prévoyait un passage pavé le long des façades; que des arbres à haute tige sont plantés comme les arbres d'alignement qui bordent déjà les lieux ; que la structure végétale linéaire est ainsi renforcée ; que l'esthétique du boulevard est dès lors rehaussée;

Considérant que la végétation est ainsi renforcée sur cette zone de recul ;

Considérant que les revêtements sont indiqués sur les plans des rez-de-chaussée;

Considérant que la zone de recul boulevard Général Jacques a été travailler afin d'augmenter et maximiser les zones plantées et végétalisées ;

Considérant que des stationnements pour vélos en zone de recul, engendrant aussi la dérogation sont toujours proposé ;

Considérant qu'au regard du statut spécifique de la zone de recul (traitement comme le prolongement du trottoir public), la présence d'emplacement vélo reste judicieuse ;

Considérant que l'avis rendu lors de la 1^{ère} commission de concertation sur le projet amendé avait déjà formulé la remarque suivante :

*Considérant que la demande **déroge également à l'article 4 du Titre II du RCU**, en ce que les zones de recul ne sont pas clôturées ;*

Considérant toutefois, que la zone de recul parallèle au boulevard Général Jacques s'apparente à une zone piétonne dans le prolongement du trottoir existant ;

Considérant que la situation n'a pas changé et donc reste acceptable ;

Considérant ce qui précède que les dérogations à l'article 11 du Titre I du RRU ainsi qu'aux articles 3 et 4 du Titre II du RCU sont acceptables ;

Considérant que l'avis rendu lors de la 1^{ère} commission de concertation sur le projet amendé avait déjà formulé la remarque suivante :

*Considérant que la demande **déroge à l'article 12 du Titre I du RRU** en ce l'aménagement de la zone de cours et jardin n'est pas majoritairement aménagée en vue d'y développer la flore d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;*

Considérant toutefois, que cet aménagement paysager est contraint par l'accessibilité des affectations présentes au rez-de-chaussée de part et d'autre du passage, et de la volonté de créer une traversée piétonne publique ;

Considérant de plus que l'étude d'incidences formule plusieurs recommandations : choix des essences et espèce, intégrations de dispositifs favorables à l'accueil de la faune, gestion végétalisée des eaux pluviales, etc ;

Considérant que le projet amendé suit ces recommandations en prévoyant divers aménagements favorisant la biodiversité : augmentation de l'épaisseur des toitures végétalisées, choix d'essences et d'espèce indigènes, dispositifs favorisant l'accueil des insectes, nichoirs en façade...) ;
Considérant qu'au regard de la création de zones plantées et d'espaces de détente, au sein d'une desserte locale, et des autres aménagements prévus au projet, la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU est acceptable ;

Considérant, malgré certaines modifications dans la cour intérieure, le projet poursuit la même orientation ; que la dérogation est donc toujours acceptable ;

Considérant toutefois que la création d'un équipement en intérieur d'îlot, tel que demandé, impose d'y créer des chemins d'accès praticables pour tous, ce qui diminue la proportion de zones perméables, ce qui génère une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, en ce que la zone de cours et jardins ne comporte plus une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée ;

Considérant que la zone de cours et jardin, formée en partie par le passage des Glacières et par le jardin intérieur du bloc A, représente une surface de 1.368m², soit la zone 04, la zone 05 et 50% de la zone 03 du tableau des espaces verts ; que la totalité des parties perméables est de 669m², soit 48,9% ; que la totalité des parties perméables et végétalisées est de 478m², soit 34,9%
Le total de 50% de surface perméable n'est donc pas atteint ;

Considérant en outre, la présence et le maintien des Glacières dans une partie de cette zone de cours et jardins impose la création d'une dalle (sarcophage) de façon à garantir la pérennité et la salubrité (hygrométrie) de ces Glacières, rendant impossible la création d'une zone perméable. Qu'elle est néanmoins plantée et végétalisée ; qu'en plus la création d'un équipement en intérieur d'îlot, impose d'y créer des chemins d'accès praticables pour tous, ce qui diminue la proportion de zones perméables ;

Considérant qu'il y a lieu de mieux intégrer cet espace pour éviter une nouvelle perte de surface perméable ;

Considérant dès lors pour toutes les raisons précitées ci-dessus que la dérogation à l'article 13 du RRU est acceptable ;

Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;

Considérant que le complément à l'étude d'incidences relatifs aux plans modificatifs souligne que les espèces de rhinanthès (*Rhinanthus angustifolius* et *Rhinanthus minor*) qu'il est prévu de planter sont des espèces végétales héli-parasites de graminées que l'on retrouve en prairie ;

Considérant que ces rhinanthès pourraient ne pas s'implanter correctement au sein des zones humides projetées ;

Considérant que, par conséquent, le complément à l'étude d'incidences recommande de remplacer les rhinanthès prévus, par exemple par de la primevère officinale (*Primula veris*) ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ;

TRAITEMENT DES FACADES

Considérant que les revêtements ont été indiqués en façade; que toutefois il y a des petites erreurs de frappe; que certaines pastilles sont accompagnées de "+" et de "-" générant une petite difficulté pour la compréhension des matériaux et pouvant prêter à confusion avec des niveaux sur le plan de façade du bloc B élévation E2 (façade Wavre) ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de les corriger ;

Considérant que comparativement au projet initial, le projet modifié propose un appareillage similaire tant pour le bâtiment A que pour le bâtiment B ; que néanmoins l'ordonnancement se différencie pour les 2 bâtiments ; que le bâtiment A voit ces façades accueillir des balcons en saillie avec des garde-corps « vides » ou « pleins » alors que dans la version initiale ce bâtiment comportait des balcons en renforcement tant en façade avant qu'en façade arrière (intérieur d'îlot) ; qu'inversement le bâtiment B voit ses éléments en saillie partiellement disparaître ; que cette suppression est particulièrement visible sur l'angle boulevard du triomphe, sur le « passage des glacières » avec une réduction de la présence des éléments en saillie ; que sur les autres façades avant proposent nouveau jeu de renforcement dans les pans est proposé avec une recomposition du positionnement des baies en conséquence ;

Considérant que les matériaux choisis dans le projet modifié sont les mêmes que ceux prévus dans le projet amendés ; que le bâtiment a du projet modifié conserve la même palette de teintes que celle du projet amendés ; que pour le bâtiment B la couleur du projet modifié devient un brun rouge pour la façade avant soit une teinte plus claire que celle reprise dans le projet initial qui s'orientait vers un marron foncé ; que cette nouvelle teinte devient aussi plus claire que la couleur dominante dans le tissu environnant ; que la façade arrière du bâtiment B est enduite en blanc ;

Considérant que le choix d'un matériau clair sur le Boulevard Général Jacques donne une cohérence et plus de légèreté au bâtiment ;

Considérant que le choix d'éclaircir la couleur de ce bâtiment participe à sa meilleure intégration tant avec le bâtiment A qu'avec les bâtiments environnants les rendant plus présents car relativement plus foncé ;

Considérant que le projet modifié présente des toitures plates végétales et couvertes de panneaux solaires sauf au droit des terrasses présente sur le bâtiment A (niveau en retrait et faille) ainsi que son aile située sur la chaussée de Wavre ;

Considérant que le type de toiture utilisée est clairement indiquée pour chaque partie de toiture ; que les toitures végétales sont basées sur un substrat qui oscille de 10 à 50 cm en fonction du type de gestion (intensive ou extensive)

Considérant que certains revêtements de terrasses ne sont toujours pas connus (bâtiment A étages : du 2 au 7) ;

Considérant qu'il y a lieu de les préciser ;

MOBILITÉ

Considérant que la zone de livraison a été supprimée et reportée à l'intérieur du bloc A ;

Considérant que les espaces de livraison en voiries et côté boulevard Général Jacques ont été supprimés au profit d'un espace de livraison à couvert, à l'intérieur du bloc A, accessible depuis la chaussée de Wavre ; que celui a été dimensionné pour accueillir simultanément 2 petits camions de type City-truck et une camionnette, en leur permettant une manœuvre à l'intérieur de cet espace comme illustré dans le schéma ci-dessous, permettant une entrée et une sortie en marche avant ; que du côté boulevard du Triomphe, une nouvelle zone de livraison a été créée en extérieur mais sur le site, où stationneront aussi les camions poubelles ;

Considérant que la zone de livraison supplémentaire est maintenue dans le parking au niveau du bas de la rampe ; que cette place est destinée à des petits véhicules (type combispace) et permet de desservir les commerces situés dans le bâtiment B ;

Considérant que la zone de livraison du bâtiment B ne semble pas suffisamment proche des petites cellules commerciales implantées le long de la chaussée de Wavre, surtout concernant la zone à

l'extrémité, terminant le projet ; qu'il y a lieu de trouver un emplacement au rez-de-chaussée du bloc B ; que celle-ci pourrait prendre la place d'une cellule commerciale ;

Considérant que sur le plan d'implantation, il y a lieu de supprimer la zone de livraison en voirie côté chaussée de Wavre ;

Considérant que le projet se trouve en zone B sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers des moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;

Considérant que les zones de recul des racks à double étage ont été agrandis à 2,70m, sauf dans le local vélos des kots où il est à 2,65m; que le nombre de vélos « logements » sur un rack double étage a été ramené à 50% du nombre de total de vélos « logements », hors vélos cargos; que le projet propose 1 emplacement par chambre pour les logements étudiants. Des 226 emplacements 50% sont au sol et 50% en hauteur ce qui dépasse les objectifs du Vademecum Vélos;

Considérant que trois locaux vélos couverts ont été créés : un 1er au rez-de-chaussée de la chaussée de Wavre, un 2ème au rez-de-chaussée du boulevard du Triomphe, et un 3ème au sous-sol du bloc B, accessible depuis le passage des Glacières, via un monte-charge dimensionné; qu'ils sont tous à destination des commerces et des équipements; que 69 places extérieures sont maintenues sur la zone de recul du boulevard Général Jacques; que leurs capacités sont les suivantes :

- Chaussée de Wavre= 14 vélos + 4 vélos-cargos ;
- Boulevard du Triomphe= 7 vélos + 2 vélos-cargos ;
- Passage des Glacières= 28 vélos + 10 vélos-cargos ;

Que cette organisation porte à 134 emplacements de vélos destinés aux affectations autres que le logement ou kots étudiants, à comparer à pour 89, dans le projet amendé, soit une augmentation de 45 places;

Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que le local vélos prévu à destination des kots étudiant prévoit 113 emplacements vélos au sol, pour une superficie de 206 m² ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un minimum de 2 m² par emplacement vélo au sol, tout en prévoyant au minimum 1 emplacement vélo par chambre ;

Considérant que, par conséquent, le local vélos à destination des kots étudiants ne répond actuellement pas aux attentes de Bruxelles Environnement en la matière ;

Considérant que l'aménagement du passage des Glacières permet l'accès aux personnes à mobilité réduite par la création d'une rampe conforme à l'article 3.6° du Titre VII du RRU, de 5% sur une longueur de 10m d'un seul tenant maximum, le long du local VUB; que cela permet l'accès à toutes les infrastructures du projet ;

Considérant que les places de parkings semblent avoir été mal numérotées sur les plans du 1er sous-sol du bloc A, qu'elles sont au nombre de 74 et non 75 (manque la place 62 ou 63); que cela n'a pas de conséquence sur la mobilité du projet mais qu'il y a lieu de corriger cette erreur sur les plans concernés;

Considérant que les modifications réduisent le risque de conflit et de congestion avec la circulation automobile existante dans la chaussée de Wavre, par l'éloignement de l'accès par rapport au carrefour Général Jacques / Wavre (distance prolongée d'environ 22 m, soit l'équivalent de 4 voitures en file) ; qu'à une telle distance, les mouvements de tourne-à-gauche liés à l'accès du parking sont nettement moins susceptibles de provoquer des remontées de file problématiques;

Considérant qu'il a été dit en CC par le demandeur souhaite mutualiser son parking par une gestion BePark ; que cette demande fera l'objet d'un permis d'environnement après l'instruction de cette demande ;

Déchets :

Considérant que les différentes localisations sont reprises sur les plans de rez-de-chaussée et du deuxième sous-sol; que deux locaux poubelles « logements » sont prévus de part et d'autre du niveau -2 du bloc A (zone parking logements); que les déchets sont acheminés au monte-charge par un petit tracteur pour lequel une zone de rangement a été réservé; qu'un autre local poubelles est prévu au rez-de-chaussée du bloc B, à destination des étudiants; que pour ces deux situations (A & B), un local de stockage temporaire pour enlèvement est prévu au rez-de-chaussée, proche de la zone de stationnement pour le camion poubelle dans le site; que le demandeur affirme que ce point a été concerté avec Bruxelles-Propreté;

Considérant que ces solutions demandent une gestion complexe en interne des bâtiments ;

Considérant que cela devra être régit par la copropriété et par la règlement d'ordre intérieur du bâtiment ; qu'il y a dès lors lieu d'être plus explicite sur le sujet afin d'être assuré du bon fonctionnement de cette gestion ;

Considérant que l'offre en stationnement automobile prévue par le projet initial a été fortement réduite depuis le projet modifié, conformément aux recommandations qui avaient été émises; que cette offre est suffisante pour répondre à la demande des différents usagers, tant pour les véhicules motorisés ;

Considérant que les conditions d'accès au site en véhicule motorisé ont été revues, ce qui permet de réduire le risque de conflit pour les vélos sur le boulevard du Triomphe et de réduire le risque de conflit et de congestion automobile sur la chaussée de Wavre;

Considérant que la disposition et les pentes, induites par la présence des Glacières, ne permettent pas une giration sur sites des camions poubelles; qu'il est prévu un local de stockage temporaire et une zone de stationnement sur site pour les camions d'enlèvement; que cette hypothèse a été validée par Bruxelles-Propreté;

Considérant toutefois que rien n'a été mis en œuvre pour protéger la cheminée des Glacières ; (cf chapitre Patrimoine)

Eaux- GIEP :

Considérant que le projet prévoit la récupération des eaux pluviales provenant exclusivement des toitures non végétalisées, toutes les toitures étant intégrées au système de collecte ; que la réutilisation de ces eaux est envisagée pour alimenter les usages des commerces et équipements, ainsi que pour l'installation de robinets extérieurs destinés à l'entretien et à l'arrosage des espaces extérieurs et des parties communes ; qu'il convient également de souligner que la récupération des eaux pluviales issues des toitures végétalisées n'est pas pertinente, dans la mesure où les citernes qui y seraient raccordées resteraient fréquemment vides, ces toitures étant conçues pour absorber les volumes générés par des précipitations peu fréquentes.

ENERGIE :

Considérant qu'un contact a bien été pris avec BE en vue de faire valider la proposition relative à la géothermie, qui leur a été transmis le 12.07.2024 ; que différents échanges s'en sont suivis ; que Bruxelles Environnement a pu valider la proposition de géothermie ;

Considérant que des forages sont prévus pour la géothermie ; (cf chapitre patrimoine)

SIAMU

Considérant que l'avis SIAMU pour le permis d'environnement a bien été réceptionné ;

Considérant les modifications et les remarques apportées suite à l'avis SIAMU CI.2015.1306/4 du 19/09/2022 du projet amendé sont les suivantes :

- Point 3 du rapport : Le choix des arbres sera fait en fonction de la hauteur de leur tronc et largeur du feuillage et ce afin de ne pas entraver les manœuvres des camions du SIAMU;
- Point 6 du rapport : Concernant le commerce spécialisé 1 de surface 681m², il a été prévu 2 sorties de secours avec une largeur de passage nette totale de 320cm (5 unités de passage); que la porte d'entrée, qui fait sortie de secours, a un passage libre de 190cm, soit 3 unités de passage. La seconde porte de secours a un passage libre de 130cm, soit 2 unités de passage. Concernant le commerce spécialisé 2 de surface 1.395m², il a été prévu 4 sorties de secours, avec une largeur de passage nette totale de 568cm (9 unités de passage). La porte d'entrée, qui fait sortie de secours, a un passage libre de 180cm (3 unités de passage). Les trois autres portes de secours ont respectivement un passage libre de 148cm (2 unités de passage), de 120 cm (2 unités de passage), et de 120 cm (2 unités de passage).
- Point 10 du rapport : Des exutoires sont prévus aux sommets de chaque cage d'escalier et seront équipés d'un dispositif d'ouverture/fermeture commandé manuellement placé de manière visible au niveau d'évacuation.
- Point 13 du rapport : L'ensemble des portes d'entrée des logements donnant sur le chemin d'évacuation sont prévues Ei30 avec fermeture automatique uniquement en cas d'incendie (ferme-porte débrayable asservi à la détection incendie).
- Point 17 du rapport : La porte Ei60 a été placée
- Point 19 du rapport : Les locaux poubelles sont accessible via une porte Ei60 à fermeture automatique. Ils sont également équipés d'un système de sprinklage.
- Point 22 du rapport : Il n'y a plus de parking au Sous-sol -3. Néanmoins l'escalier de secours à cet étage sert malgré tout à évacuer les glacières. L'escalier partage un sas avec l'ascenseur.
- Point 28 du rapport : Un sas est créé entre la zone de livraison et les différents commerces et équipements.

Considérant qu'un nouvel avis SIAMU a été sollicité et fourni par les services; que cet avis est favorable sous conditions, qu'il y a lieu de s'y conformer et d'adapter les plans en conséquence, le cas échéant;

Considérant entre autres que les remarques suivantes ont été émises dans le nouvel avis SIAMU :

- Aux sous-sols -2 et -1, un ascenseur/monte-charge (lié aux locaux poubelles) non compartimenté est présent et aboutit dans le chemin d'évacuation du rez-de-chaussée. La situation est non-conforme.

- Étant donné que le 1er étage du bâtiment A est un niveau d'évacuation (E), les dispositions ci-dessous sont pleinement applicables. Il y a lieu d'y apporter une attention particulière. Remarque : la mesure semble avoir été prévue pour un bloc mais cela concerne la quasi intégralité des appartements du 1er étage ;

ACCESSIBILITÉ

Considérant que les modifications suivantes ont été corrigées afin de se conformer aux prescriptions du RRU relatives aux dispositions à mettre en œuvre pour les personnes à mobilité réduite, selon l'avis d'AccessAndGo :

Bloc A :

- Les feuilles de porte des sas parking et de la porte vers les Glacières font minimum 93cm
- La feuille de porte de la liaison entre les blocs de logements a été passée à 95cm

BLOC B :

- Les feuilles de porte des accès vers les ascenseurs font minimum 93cm
- Les salles de bains adaptées PMR ont été corrigées et rendues conformes

· La toilette PMR dans la zone commune des kots est conforme est dispose d'une porte de 93cm

Considérant qu'un nouvel avis Acces&Go a été sollicité et fourni; que cet avis est favorable sous condition; que sur base des plans reçus, la conformité au RRU ne peut être confirmée ; que, cependant, ils peuvent être considérés conformes à conditions que certains éléments suivants soient intégrés dans le cahier spécial des charges; qu'il y a lieu de se référer à l'avis de Acces&go du 6/11/25 concernant ces points ;

SECURITE

Considérant l'avis Favorable sous conditions de la commission de Sécurité Astrid, du 19/11/24, mentionnant ce qui suit :

« Ce projet a été traité par la Commission de Sécurité sous les réf. 2022020029 et 2023050016. Suite aux derniers intervenus, la Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRI :

- dans les 1 grands commerces spécialisés du bâtiment A dans le capacité d'accueil de chacun est supérieur à 150 personnes ;*
- dans l'ensemble des Glacières Royales qui abrite des espaces souterrains supérieurs à 25m² accessibles au public et dans la capacité d'accueil est supérieur à 150 personnes ;*
- dans les 2 niveaux de parking dont la superficie de chacun est supérieur à 2500m², le niveau -1 étant également accessible au public. »*

AUTRES

Considérant que la présente demande de PU n'est plus portée par Bouygues Immobilier Belgium mais par la société Glida Immo Sa; que demandeur de permis a donc été modifié conformément à la notification qui a été faite le 05/02/2024;

Considérant que l'avis Vivaqua émet des conditions de mise en œuvre du projet ;

Considérant de l'avis de Bruxelles.Mobilité émet des conditions de mise en œuvre du projet suivantes :

- corriger l'erreur matérielle de certains documents (notamment plan d'implantation) qui renseignent encore la zone de livraison dans la zone de recul du boulevard Général Jacques alors qu'elle a été supprimée (réponse à une des conditions – art 191) ;
- - les aménagements et leur mise en œuvre prévus dans le périmètre doivent être conformes au RRU et répondre aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ;
- - aucune inflexion du trottoir doit être prévue au droit des garages ;
- - il n'est pas permis d'intervenir sur les arbres et l'alignement sans accord du gestionnaire (Bruxelles Mobilité – cellule Plantations) et il n'est pas permis de prévoir d'abattage ;
- - le radar de vitesse présent à côté de la parcelle doit rester opérationnel (ni caché, ni déplacé – notamment en période de chantier) et toute intervention sur celui-ci est interdite ;
- - porter une attention particulière aux mouvements d'entrée/sortie des accès carrossables/zones de livraison ;
- - il y a lieu de remettre en état et moderniser les trottoirs au droit du projet ; le revêtement pour les trottoirs doit être conforme au RRU et aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne ainsi qu'au standard requis pour le réseau piéton "confort" ;
- - il est nécessaire d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction Gestion et Inspection de Bruxelles Mobilité ;
- - aucune intervention en voirie régionale ne peut se faire sans autorisation ; une demande doit être envoyée à autorisation.voiries@sprb.brussels et en copie gestion.voiries@sprb.brussels ;
- - il est nécessaire d'envoyer par mail (dgi-urban@sprb.brussels), avant le début des travaux, un plan d'implantation du projet établi par un géomètre-expert dans le système de coordonnées Lambert 72;
- - obtenir les autorisations supplémentaires nécessaires pour l'occupation de l'espace public pour effectuer les travaux.

Avis favorable majoritaire aux conditions suivantes :

CONDITIONS

Opérer un retrait pour le dernier étage de l'aile du Bloc A le long du boulevard du Triomphe, en particulier sur la partie arrière donnant en intérieur d'îlot ;

Revoir le plan des sous-sols afin d'y intégrer le nombre de caves correspondant aux nombres d'appartements ;

Corriger les annotations des superficies pour les appartements XX XX ;

Fournir une convention signer avec une université ou une AISE pour la mise en place des logements étudiants ; (le cas échéant, si une convention ne peut être fournie, revoir l'entièrement les logements étudiant afin qu'il soit conforme au RRU) ;

Revoir l'aménagement des logements étudiants afin d'offrir des espaces communs plus grands et plus qualitatifs, qu'ils soient mieux répartis, sans diminuer la taille des locaux de services (buanderie, etc) et prévoir locaux dédiés à l'étude et/ou à la détente sur chaque plateau ;
Revoir la taille des espaces kot (chambre+ sanitaires) et leur aménagement pour proposer des espaces plus ergonomiques avec une plus grande surface réellement habitable, en restant dans le gabarit proposé pour le bloc B ;

Corriger la note explicative et les plans pour déterminer exactement quel équipement prendra place au rez-de-chaussée du bloc B

Faire apparaître clairement les superficies composant l'espace vert sur le plan ou par un schéma précis ;

Préciser sur les plans les revêtements certains revêtements de terrasses ne sont toujours pas connus (bâtiment A étages: du 2 au 7)

Proposer une zone de livraison directement au rez-de-chaussée du bloc B ;

Supprimer sur le plan d'implantation la zone de livraison sur la voirie publique, chaussée de Wavre ;

Corriger la numérotation des places de parking au nombre de 74 et non 75 en sous-sol -1 ;

Revoir le positionnement de l'équipement (centre médical) pour éviter la perte supplémentaire de pleine terre plantée ;

Adapter le local vélo à destination des kots étudiants afin que ce-dernier dispose d'une superficie de minimum 2 m² par emplacement vélo au sol, tout en prévoyant au minimum 1 emplacement vélo par chambre ;

Concernant la gestion de déchet (et leur enlèvement) de même que la gestion du jardin intérieur (afin d'éviter toute nuisance (bruit, saleté, ...), fournir plus d'informations sur ces gestions;

Remplacer les espèces de Rhinanthès qu'il est prévu de planter par des espèces végétales plus adaptées aux zones humides (par exemple : la primevère officinale *Primula veris*) ;

Déplacer la grille de clôture devant la cheminée (vers le Boulevard du Triomphe) afin de la protéger tout en conservant l'accès libre vers les locaux poubelles pour leur ramassage ;
S'assurer que l'aménagement paysager au-dessus des glacières n'est pas de nature à induire une surcharge trop importante et des désordres structurels au bien classé. Le cas échéant, mettre à jour la note de stabilité et le dimensionnement des principes structurels à mettre en œuvre ;

S'assurer que l'installation géothermique n'induit aucun désordre aux glacières par vibration ou par infiltration d'eau dans le terrain lors des travaux de forage des puits et sur le long terme.

Se conformer à l'avis Acces&Go ;

Se conformer à l'avis du SIAMU, adapter les plans le cas échéant ;
Se conformer à l'avis SPF ASTRID ;
Se conformer à l'avis Bruxelles mobilité, adapter les plans le cas échéant ;

Avis favorable conditionnel d'Etterbeek :

Considérant que la demande est située au PRAS en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones de forte mixité ;

Considérant que le bien est situé sur Auderghem et compris entre le Boulevard Général Jacques, la Chaussée de Wavre 1013 -1017 et le Boulevard du Triomphe 15-19 ;

Considérant l'avis partagés émis par la commission de concertation en date du 27/07/2023 ; que suite à cet avis, Urban a demandé des plans modificatifs en application de l'article 191 du Cobat, répondant aux conditions suivantes :

Général affectations : préciser et revoir les superficies indiquées dans l'annexe 1 pour l'ensemble des affectations, ainsi que préciser et répartir les 351m² indiqués dans « autre », au prorata des affectations qui sont liées ;

Implantation & Gabarit : aligner le plan de façade de l'ensemble du complexe bâti projeté (bloc A & B) au plan de façade de la partie de l'îlot existant chaussée de Wavre, avec une zone de recul continue et parallèle au trottoir (sans dépasser l'emprise bâtie projetée en intérieur d'îlot) ; revoir, en conséquence, la composition de façade afin de la rendre plus dynamique notamment en terme de volumétrie (plein / vide) ; supprimer un étage pour le bâtiment B et proposer ainsi un gabarit maximum en R+4 chaussée de Wavre, R+5 sur le reste du développé du bâti et R+6 uniquement à l'angle entre le boulevard du Triomphe et le passage des Glacières ; supprimer un étage pour l'aile latérale du bâtiment A le long du Boulevard du Triomphe et de proposer un gabarit en R+5+1étage en retrait ; fournir la convention signée et enregistrée de toutes les servitudes de vues ; d'indiquer l'ensemble des revêtements de façades / toitures / balcons / terrasses sur les documents graphiques ;

Affectation de logement : prévoir un séjour de minimum 35m² pour les logements 3 chambres ; prévoir des halls d'entrée de dimension confortable permettant d'installer un meuble de rangement/vestiaire pour l'ensemble des unités ; veiller à ce que chaque unité de logement possède une cave ; vérifier la visibilité en plan des aménagements (ex : logement A633) ;

Affectation de logement collectif – résidence étudiante : fournir une convention ferme signée par une université pour la création de la résidence étudiant ; ajouter des logements étudiants de type collectif (maximum 8 chambres (minimum 12m² hors sanitaire) pour un espace commun de séjour/cuisine de minimum 32m²) et de prévoir une répartition équilibrée entre collectif et individuel ; prévoir un minimum de 22m² pour le séjour et l'espace cuisine des logements de type individuel ; prévoir un espace d'étude/détente par étage, en plus de ce qui est déjà prévu au 2ième étage comme espaces communs ; prévoir 10% de logements étudiants adaptables ou adaptés aux personnes à mobilité réduite ; revoir la localisation et l'aménagement du logement du concierge, afin qu'il soit situé près de l'entrée commune, reste traversant, possède un espace extérieur, que les superficies du Titre II du RRU soient respectées, et qu'il y ait un hall d'entrée séparé de la pièce de vie avec espaces de rangement suffisants au regard du manque de cave pour cette unité ;

Affectations commerce / équipements : retirer sur les documents graphiques, le dessin des tables et chaises prévues en extérieur pour les commerces ; animer la façade en lien avec le jardin bas par une affectation qui permettra d'augmenter l'apport de mixité sur le site en journée ; indiquer en plan l'utilisation des équipements projetés (ex : de santé / culturel), car un changement d'utilisation de ces espaces est soumis à un permis d'urbanisme ;

Espaces extérieurs ouverts : préciser le calcul des superficies définies comme espace vert ; retravailler la zone de recul boulevard Général Jacques afin d'augmenter et maximiser les zones plantées et végétalisées ; indiquer l'ensemble des revêtements de sol sur les documents graphiques, en privilégiant une teinte claire pour les revêtements minéralisés ;

Mobilité : retirer toutes les zones de livraison prévues en zone de recul le long du boulevard Général Jacques ; prévoir l'ensemble des espaces de livraison sur la parcelle ; se conformer au vademecum stationnement vélo de Bruxelles environnement ; prévoir des locaux vélos supplémentaires au rez-de-chaussée au sein du volume bâti en lien direct avec la voirie et à proximité des commerces et équipements (minimum 1 le long de la chaussée de Wavre, 1 boulevard du Triomphe et 1 en intérieur

d'îlot pour les équipements) ; s'assurer que la zone de recule des emplacements vélo à double étage atteigne 2,65 m minimum afin de permettre une manœuvre aisée des différents types de vélos ; préciser si l'aménagement de la voirie, des accès et des abords du passage piéton des Glacières répond à l'objectif d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite défini par l'article 3.6° du Titre VII du RRU ;

Déchets : acheminer les containers de déchets des unités de logement du bâtiment B dans le local poubelle dédié au ramassage de Bruxelles propre du bâtiment A, adapter le dimensionnement de ce local en conséquence ; indiquer en plan où se trouve les locaux poubelles ; fournir les plans de giration permettant de démontrer que les manœuvres des camions récupérant les poubelles n'entraîneront pas de dommage à la cheminée des Glacières et aux aménagements prévus et prévoir à minima un dispositif paysager protégeant la cheminée. Dans le cas contraire, trouver une solution permettant le stockage temporaire hors voirie permettant une accessibilité aisée des camions au dépôt ;

Avis instances : adapter les plans afin de se conformer aux avis SIAMU ; adapter les plans afin de se conformer aux prescriptions du RRU relatives aux dispositions à mettre en œuvre pour les personnes à mobilité réduite, selon l'avis d'AccessAndGo ;

Considérant que ces documents modificatifs ont été introduits en date du 08/02/2024 et complétés par la suite ;

Considérant que le dossier de base a fait l'objet d'une étude sur les incidences environnementales ; que cette étude a été complétée en fonction des modifications apportées ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet, que des travaux de construction seront réalisés, ainsi que des travaux de préservation des Glacières situées sur le site ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à présent à rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 128 appartements et un logement collectif de 226 unités (logements pour étudiants) avec 1 logement accessoire (conciergerie), et en sous-sol un parking de 189 véhicules ;

Considérant que la demande vise à l'obtention d'un permis d'environnement pour l'exploitation d'exploitation d'immeubles de logements et de commerces comportant les installations suivantes classées au sens de l'ordonnance du 05 juin 1997 relative aux permis d'environnement : ventilateurs (rubrique 153A), pompe à chaleur (rubrique 132A et 132B), dépôt de déchets non dangereux (rubrique 47A), magasins (rubrique 90), parking de 189 emplacements (rubrique 68B), système géothermique fermé (rubrique 62 4A), bassins d'orage (rubrique 179), transformateur statique (rubrique 148A) ;

Considérant que le projet actuel respecte en bonne partie les conditions émises mais propose également des modifications afin de répondre à l'avis défavorable minoritaire émis par les communes lors de la commission de juillet 2023 ;

Considérant que le gabarit de l'immeuble le long du boulevard Général Jacques est ainsi porté à R+7étages+ un étage en retrait ; que ce gabarit s'accorde au gabarit du reste du Boulevard, en particulier sur son tronçon etterbeekois ;

Considérant qu'il permet de limiter l'impact en matière de vues plongeantes sur la caserne voisine ; Considérant que la demande modifiée prévoit un plus grand recul du trottoir le long de la chaussée de Wavre (recul de 2.05m, avec revêtement semi-perméable et sous-fondation drainante) ; que l'immeuble a été placé en retrait par rapport à l'alignement, dans la logique des logements étudiants existants dans l'îlot et de l'angle opposé ; qu'un travail de volumétrie a été effectué : angles coupés, failles,... ;

Considérant que cela permet d'améliorer la circulation piétonne et de limiter l'impact de l'immeuble sur le site voisin de l'Arsenal (restaurant de l'angle en particulier) ;

Considérant que plusieurs équipements d'intérêt collectif sont prévus ; qu'ils ne sont pas tous clairement définis ; qu'il convient de le faire et de prévoir un équipement d'accueil de la petite enfance ;

Considérant que la demande modifiée prévoit la suppression de 44 logements classiques ; que leurs aménagements sont revus ; qu'ils sont qualitatifs ;

Considérant que la demande prévoit néanmoins une augmentation du nombre de logements étudiants (passage de 220 à 226 unités) ; que certains espaces communs sont augmentés mais que

néanmoins de nombreuses chambres sont très petites (en moyenne 12 m²); qu'elles sont réparties de part et d'autres de longs couloirs ; que l'aménagement est strictement conforme aux normes de logement collectif mais présente peu de qualité d'habitabilité permettant le vivre ensemble et la convivialité ;

Considérant que le demandeur n'a pu fournir de convention avec une université ;

Considérant qu'en absence d'espaces communs de qualité, il est probable que les étudiants se réuniront à l'extérieur ce qui peut être source de nuisance pour les riverains ;

Considérant que cela n'est pas acceptable dans un immeuble neuf ;

Considérant qu'il convient de revoir ces aménagements afin d'augmenter la surface des chambres ; qu'il convient de prévoir des espaces communs mieux dimensionnés et de démontrer l'adéquation de ce dimensionnement ;

Considérant qu'il convient également de fournir une convention avec une université ou de prévoir des logements étudiants de type studio conformes au RRU ;

Considérant que le jardin central a été placé au rez ; que cela permet une meilleure accessibilité aux usagers et aux riverains ; que des équipements donnent sur cet espace, ce qui permet son animation ;

Considérant que des grilles sont prévues afin de fermer cet espace ; qu'il n'apparaît pas clairement de quelle façon cet espace sera géré et qu'elle sera son accessibilité ; qu'il n'apparaît pas clairement si cet espace pourra être utilisé comme espace extérieur pour les logements étudiants ; qu'il convient de le faire en prévoyant une ouverture au quartier ;

Considérant qu'en matière de parking et de mobilité

- le nombre d'emplacements est revu à la baisse et passe de 230 à 189 emplacements ;

- le niveau -3 du parking est ainsi supprimé (réduction d'excavation des terres de 11%) ;

- l'accès au parking se fait soit par la chaussée de Wavre, soit par le boulevard du Triomphe, mais la sortie ne se fait plus que par la chaussée de Wavre ;

- les zones de livraisons en voirie et le long du boulevard G. Jacques sont supprimées et d'autres zones de livraisons sont prévues :

- o une zone de livraisons est prévue à l'intérieur du bloc A avec entrée via la chaussée de Wavre, suffisamment grande pour permettre aux camions d'en sortir en marche avant (306m²). Cette zone permettra de livrer les 2 grands commerces spécialisés du bloc A ;

- o Une zone de livraisons est prévue à l'extérieur sur le site avec entrée via le boulevard du Triomphe, notamment pour les commerces situés bvd du Triomphe et pour l'enlèvement des poubelles par Bruxelles Propreté ;

- o une zone de livraisons est prévue à l'intérieur du parking au niveau -1 du bloc B pour les petits véhicules des commerces du bloc B, avec entrée via la chaussée de Wavre ;

- o Pour les plus gros véhicules des commerces du bloc B situés chaussée de Wavre, Bruxelles Mobilité recommande de créer une zone de livraison en voirie face à ceux-ci, étant donné la distance de ces commerces par rapports aux autres zones de livraisons prévues ;

- le projet modifié prévoit environ 307 véhicules en heure de pointe du matin et 420 durant celle du soir ;

- le projet prévoit un local pour 598 vélos, dont 40 vélos cargos (24 pour les logements et 16 pour les visiteurs des commerces);

Considérant que la demande modifiée prévoit des silencieux sur les prises et rejets de la ventilation du bloc A et des capotages acoustiques sur les équipements extérieurs ; qu'elle prévoit de ne rejeter aucune eau pluviale à l'égout pour une pluie centennale en ce qui concerne les eaux de toiture des blocs A et B (stockage en toiture, noues d'infiltrations, citernes de récupération, bassins d'orage, alimentation des sanitaires des commerces et des équipements collectifs);

Considérant que l'enlèvement des poubelles par Bruxelles Propreté se fera exclusivement via la zone extérieure de livraisons située sur le site et accessible par le boulevard du Triomphe ; qu'il conviendrait de vérifier et de détailler le fonctionnement de l'enlèvement des déchets ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2025 au 26/09/2025 sur les territoires d'Auderghem (53 réclamants), d'Etterbeek (2 réclamants) et d'Ixelles a donné lieu à 55 lettres d'observations et/ou de réclamation ;

Considérant que ces réclamations émanent de riverains et portent sur :

- La hauteur de l'immeuble sur le boulevard
- La hauteur de l'angle et l'impact sur le site de l'Arsenal
- Le nombre de dérogations
- La densité proposée jugée excessive
- La hauteur des façade le long de la chaussée de Wavre
- Le peu de surface de pleine terre et les craintes en matière de mobilité ;
- Les craintes pour la qualité de l'air et liées à la pollution sonore ;
- La nécessité de limiter le nombre de logements étudiants ;
- L'absence de volet social dans le dossier ;

Considérant que la commission de concertation relative au projet modifié aura lieu le 9 octobre 2025 à Auderghem ; qu'il convient d'y mandater des agents des services Aménagement du Territoire afin d'y défendre cet avis en concertation avec les autres membres de la commission de concertation régionaux et communaux (Auderghem et Ixelles) ;

AVIS FAVORABLE sous réserves :

1. de détailler les équipements prévus et de prévoir un équipement d'accueil de la petite enfance ;
2. de revoir les aménagements des logements étudiants afin d'augmenter la surface des chambres, de prévoir des espaces communs mieux dimensionnés et de démontrer l'adéquation de ce dimensionnement ;
3. de fournir une convention avec une université ou de prévoir des logements étudiants de type studio conformes au RRU ;
4. de détailler la gestion et l'accessibilité de l'espace extérieur central en prévoyant une ouverture au quartier ;
5. de préciser le nombre attendu de véhicules entrant et sortant par la chaussée de Wavre, et par le boulevard du Triomphe (moyenne journalière) ; 6. de détailler le fonctionnement de l'enlèvement des poubelles ;

Avis défavorable minoritaire (Auderghem, Ixelles) pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de **demande initiale** - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 171 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants) avec 1 logement accessoire (conciergerie), et en sous-sol un parking de 284 véhicules (266 voitures et 18 motos) répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'un espace vert privé

Demande modifiée - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 128 appartements et un logement collectif de 226 unités (logements pour étudiants) avec 1 logement accessoire (conciergerie), et en sous-sol un parking de 189 véhicules ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 26/09/2025 et que 53 lettres de remarque ont été introduites en cours d'enquête sur Auderghem et 2 sur Etterbeek :

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- **Demande de diminution de 30, 40 voire jusqu'à 50 % de la densité du projet, P/S trop élevé (3,14) => demande de limite à 2 ;**
- Projet laid, reflet d'un fonctionnalisme carcéral, hors gabarits ;

- Nécessité de revoir l'esthétique du projet avec une ligne d'acrotère descendante et des ouvertures visuelles vers le patrimoine ;
- **Gabarits disproportionnés (surtout le bloc A), contraires au PPAS n°6, écrasant les bâtiments historiques voisins, dénaturant la perspective visuelle du boulevard** et portant atteinte à l'ensoleillement des appartements du boulevard L.Schmidt => demande de respect du PPAS ;
- Impact sur logements avenue des Volontaires en termes de vues => baisse de valeur ;
- Demande de revoir les gabarits en hauteur **et profondeur**, en-deça des seuils du PPAS n°6 et en cohérence avec les quartiers avoisinants (16,5m sous corniche max. et 15m en profondeur) ;
- Patrimoine des Glacières et environnement (Arsenal) dévalorisé ;
- Demande de **végétalisation en lieu et place du béton, augmenter la pleine terre de 30% min.**, planter des arbres à haute tiges et créer des espaces verts accessibles aux riverains ; **réduire les surfaces bâties du bloc B** pour permettre de planter des hautes tiges le long de la façade nord du Colruyt, pour scinder l'îlot de chaleur ;
- **Absence de durabilité**, aucune intégration dans le quartier ; projet mercantile, sans vision pour le futur de la ville ;
- Création d'un nouvel îlot de chaleur au lieu de fraîcheur comme annoncé par la commune en 2024 ;
- **Projet enfrenant le RRU (14 dérogations non justifiées sauf une, le recul du bâtiment ch. de Wavre), le Good Move, Good Living, PAC, PRDD** ; demande de supprimer toutes les dérogations, les règles doivent s'appliquer de la même façon aux petit demandeur et aux promoteurs ;
- Projet à contre-courant des programmes régionaux ;
- **Carence d'espaces verts en ville => contradiction avec l'évolution climatique ;**
- **Projet non durable, non intégré au quartier, abaissant la qualité de vie de celui-ci de par son impact sur l'environnement immédiat => transformation négative du quartier ;**
- **Augmentation des problèmes de mobilité dans le quartier (déjà saturé)** ; parking de 189 places fera encore plus pression sur la circulation dans le quartier ; parking dans les rues avoisinantes doit être revu en faveur des riverains ;
- **Saturation de projets et de chantiers concomitants dans le quartier => incidences des chantiers en termes de nuisances sonores, de pollution (qualité de l'air), de circulation, d'environnement en général ;**
- **Commerces ne respectant pas les limites de profondeur en îlot du PPAS + trop de commerces dans la zone et donc dans le projet ;**
- **Organisation des kots en silos, sans intégration réelle au résidentiel existant et à venir => nuisances potentielles entre les fonctions ;**
- Quid d'une dimension plus sociale au projet, plus en lien avec le quartier (offre standardisée) ;
- **Création de logements inabordables ; projet capitaliste d'envergure, motivé par des intérêts financiers ;**
- **Pourquoi pas une aire de jeux pour enfants ?**
- Quid de la modification de la zone de recul sur le boulevard G. Jacques => ces espaces sont-ils inclus dans les espaces verts du projet ?
- Quid de chéneaux pour la récolte des eaux de pluie ? Comment l'eau est-elle évacuée et réutilisée ?
- Demande de limiter les m² de commerces au bénéfice de logements abordables et durables et prévoir plus de commerces locaux ;
- Pression sur les infrastructures existantes (transports, écoles, services de santé) => demande de **créer de nouveaux services publics** dans le quartier ;
- Demande de délester la ch. De Wavre au profit de Triomphe et revoir les accès en augmentant encore la mobilité douce de ce côté (pistes cyclables sécurisées, trottoirs arborés) ; établir une étude de mobilité intégrée à l'échelle du périmètre (5km) ;
- **Riverains perçus par les décideurs politiques comme des empêchements de tourner en rond, la légitime confiance envers les élus est entamée à Auderghem (not. à cause de WASTRA) ;**
- Projet positif car créant du logement mais doit rester en phase avec le quartier ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la zone n'est pas couverte par un PPAS ;

Considérant qu'il s'agit de **demande initiale** - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces

(commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 171 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 284 véhicules 266 voitures et 18 motos) répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'un espace vert privé

Demande modifiée - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 128 appartements et un logement collectif de 226 unités (logements pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 189 véhicules ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 28/08/2025 au 26/09/2025 et que 53 lettres de remarque ont été introduites en cours d'enquête sur Auderghem et 2 sur Etterbeek ;

Considérant que ces remarques portent principalement sur :

- **Demande de diminution de 30, 40 voire jusqu'à 50 % de la densité du projet, P/S trop élevé (3,14) => demande de limite à 2 ;**
- Projet laid, reflet d'un fonctionnalisme carcéral, hors gabarits ;
- Nécessité de revoir l'esthétique du projet avec une ligne d'acrotère descendante et des ouvertures visuelles vers le patrimoine ;
- **Gabarits disproportionnés (surtout le bloc A), contraires au PPAS n°6, écrasant les bâtiments historiques voisins, dénaturant la perspective visuelle du boulevard** et portant atteinte à l'ensoleillement des appartements du boulevard L.Schmidt => demande de respect du PPAS ;
- Impact sur logements avenue des Volontaires en termes de vues => baisse de valeur ;
- Demande de revoir les gabarits en hauteur et **profondeur**, en-deça des seuils du PPAS n°6 et en cohérence avec les quartiers avoisinants (16,5m sous corniche max. et 15m en profondeur) ;
- Patrimoine des Glacières et environnant (Arsenal) dévalorisé ;
- Demande de **végétalisation en lieu et place du béton, augmenter la pleine terre de 30% min.**, planter des arbres à haute tiges et créer des espaces verts accessibles aux riverains ; **réduire les surfaces bâties du bloc B** pour permettre de planter des hautes tiges le long de la façade nord du Colruyt, pour scinder l'îlot de chaleur ;
- **Absence de durabilité**, aucune intégration dans le quartier ; projet mercantile, sans vision pour le futur de la ville ;
- Création d'un nouvel îlot de chaleur au lieu de fraîcheur comme annoncé par la commune en 2024 ;
- **Projet enfreignant le RRU (14 dérogations non justifiées sauf une, le recul du bâtiment ch. de Wavre), le Good Move, Good Living, PAC, PRDD ;** demande de supprimer toutes les dérogations, les règles doivent s'appliquer de la même façon aux petit demandeur et aux promoteurs ;
- Projet à contre-courant des programmes régionaux ;
- **Carence d'espaces verts en ville => contradiction avec l'évolution climatique ;**

- **Projet non durable, non intégré au quartier, abaissant la qualité de vie de celui-ci de par son impact sur l'environnement immédiat => transformation négative du quartier ;**
- **Augmentation des problèmes de mobilité dans le quartier (déjà saturé) ;** parking de 189 places fera encore plus pression sur la circulation dans le quartier ; parking dans les rues avoisinantes doit être revu en faveur des riverains ;
- **Saturation de projets et de chantiers concomitants dans le quartier => incidences des chantiers en termes de nuisances sonores, de pollution (qualité de l'air), de circulation, d'environnement en général ;**
- **Commerces ne respectant pas les limites de profondeur en îlot du PPAS + trop de commerces dans la zone et donc dans le projet ;**
- **Organisation des kots en silos, sans intégration réelle au résidentiel existant et à venir => nuisances potentielles entre les fonctions ;**
- Quid d'une dimension plus sociale au projet, plus en lien avec le quartier (offre standardisée) ;
- **Création de logements inabordables ; projet capitaliste d'envergure, motivé par des intérêts financiers ;**
- **Pourquoi pas une aire de jeux pour enfants ?**
- Quid de la modification de la zone de recul sur le boulevard G. Jacques => ces espaces sont-ils inclus dans les espaces verts du projet ?
- Quid de chéneaux pour la récolte des eaux de pluie ? Comment l'eau est-elle évacuée et réutilisée ?
- Demande de limiter les m² de commerces au bénéfice de logements abordables et durables et prévoir plus de commerces locaux ;
- Pression sur les infrastructures existantes (transports, écoles, services de santé) => demande de **créer de nouveaux services publics** dans le quartier ;
- Demande de délester la ch. De Wavre au profit de Triomphe et revoir les accès en augmentant encore la mobilité douce de ce côté (pistes cyclables sécurisées, trottoirs arborés); établir une étude de mobilité intégrée à l'échelle du périmètre (5km) ;
- **Riverains perçus par les décideurs politiques comme des empêcheurs de tourner en rond, la légitime confiance envers les élus est entamée à Auderghem (not. à cause de WASTRA) ;**
- **Projet positif car créant du logement mais doit rester en phase avec le quartier ;**

Attendu que la Commission de Concertation, en sa séance du 27 mars 2023, n'avait pas pu dégager d'avis majoritaire ; les représentants régionaux (Urban – DU ; Urban – DPC ; BE) prenant un avis favorable conditionnel et les représentants communaux (Auderghem et Etterbeek + Ixelles) prenant un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

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, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de la **demande modifiée** – pour rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et

de service public, aux étages, **128 appartements et un logement collectif de 226 unités** (résidence pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un **parking de 189 véhicules** (voitures) répartis **sur 2 niveaux**, articulés autour d'un espace vert privé ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la réhabilitation des éléments visibles en surface (cheminée) des **anciennes glacières royales avec la création d'un équipement dédié** ;
- la construction de deux ensembles mixtes (bâtiments A & B) comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et aux étages, 128 appartements (bâtiment A) et 226 unités kots étudiants (bâtiment B) avec un logement accessoire (concierge);
- la construction en sous-sol des deux bâtiments d'un parking d'un seul tenant de 189 véhicules (voitures) répartis sur 2 niveaux, avec 598 emplacements vélos ;
- la réalisation d'un espace vert privé en intérieur d'îlot avec un passage minéralisé accessible au public en journée, dit « passage des Glacières » ;

Général

Considérant que le site constitue un pôle de développement prioritaire pour la région bruxelloise selon le PRDD et qu'il est bordé par 3 voiries régionales ; que le projet tente de réhabiliter une zone actuellement en friche depuis de nombreuses années ;

Considérant que le projet développe **26.294 m² hors-sol** dont :

- 22.300 m² de logement
- 3482 m² de commerces
- 504 m² d'équipement d'intérêt collectif (hors site des Glacières en sous-sol)

le tout sur un site totalisant 8400m² ;

Considérant que le projet Glacières a fait l'objet d'une première réunion d'information des habitants le 14/05/2007 ; qu'un permis a été délivré en 2009, permis contesté mais ensuite validé par le Conseil d'Etat ;

Considérant qu'en 2016, une nouvelle demande de permis a été introduite par le nouveau propriétaire et qu'un permis a été délivré en 2018 par la Région sans respect des conditions émises par la commune d'Auderghem ; que le permis a été contesté devant le Conseil d'Etat et qu'aucune décision n'a encore été rendue ;

Considérant qu'une nouvelle demande de permis (cette fois-ci 'unique', intégrant donc le volet 'patrimoine') a été introduite le 21 décembre 2021 ; que le 4 février 2022, la demande a été déclarée complète pour l'urbanisme par Urban et le 10 mars 2022 pour l'environnement par Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'une **étude d'incidences entre mai 2022 et décembre 2022** ;

Considérant en préalable que la commune d'Auderghem a soumis plusieurs demandes d'étude de variantes lors de l'étude d'incidences ; que ces demandes ont été analysées de manière sommaire et sans justification convaincante par le chargé d'études ;

Attendu que la **commission de concertation, en sa séance du 27 juillet 2023** n'a pas pu dégager d'avis majoritaire ; que les représentants régionaux (URBAN-DU, URBAN-DPC, BE) ont pris un

avis favorable conditionnel et les représentants communaux (Auderghem et Etterbeek+Ixelles) prenant un avis défavorable sur la demande telle que présentée ;

Attendu que la région a envoyé au demandeur une demande de plans modificatifs en date du 11 août 2024 ;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un complément à l'étude d'incidences daté du 02 octobre 2024.

Attendu que des **plans modificatifs** ont été introduits à la région par le demandeur en date du 4 octobre et 6 novembre 2024 ; que BE a accusé réception d'un dossier complet seulement en date du 28 mai 2025 ;

Gabarits/Implantations

Considérant qu'au niveau du boulevard Général Jacques, le projet est implanté entre la Plaine de la VUB/ULB, comportant des bâtiments en ordre ouvert dans un espace vert, et l'ancien Arsenal du Charroi ;

Considérant que le projet dont objet prévoit la construction de 2 ensembles d'immeubles sur le site, à savoir d'abord le **bâtiment A** (bâtiment isolé de **128 logements, 2 grands commerces, 1 petit commerce et 2 équipements**) à front du boulevard Général Jacques présentant toujours un gabarit de R+7+étage en retrait, soit R+8 et s'étendant en façade sur une longueur totale de 60 mètres ;

Considérant que le volume sis le long de la chaussée de Wavre s'élève encore en R+5 avec une façade d'une longueur de 40 mètres et une faille en R+3 proche de l'angle avec le boulevard ; que cette faille renforce encore l'effet des différences de niveaux entre le front du boulevard et l'aile « Wavre » du bâtiment ;

Considérant que le volume le long du boulevard du Triomphe s'élève en R+6+ étage en "retrait" (faible) et dispose d'une façade d'une longueur de 54 mètres avec une faille en R+4, également proche de l'angle avec le boulevard ;

Considérant que cette aile reste trop élevée et préjudicie dès lors à l'ensoleillement du jardin intérieur ;

Considérant en conséquence que seule une aile du bâtiment A côté chaussée de Wavre a dès lors été modifiée ; que tous les autres gabarits sont restés quasi identiques ;

Considérant que les volumes ainsi développés maintiennent d'emblée l'effet monobloc ; que cet effet est encore renforcé par le traitement des façades qui reste peu travaillé et ce, malgré l'ajout des balcons sur le boulevard Général Jacques ;

Considérant que le front bâti projeté ne s'insère pas harmonieusement dans le skyline de ce boulevard ; que ce gabarit d'immeubles (R+8) ne vient que bien plus loin dans le boulevard, à plus de 240 m;

Considérant que ce front monobloc ne propose pas un raccord progressif, ni harmonieux avec ses deux îlots voisins ;

Considérant que le **bâtiment B** (bâtiment mitoyen de **226 kots, 3 petits commerces et 1 équipement**) est composé de plusieurs sous-volumes, présentant une gradation de hauteurs, soit un volume le long de la chaussée de Wavre en R+4 (et ponctuellement R+5) avec certaines parties en retrait, un volume le long du passage des Glacières en R+5, un volume le long du boulevard du Triomphe en R+6 dont certains angles en retrait, en R+5 ;

Considérant qu'à front du passage susmentionné, la façade à rue développe une longueur totale de 80 mètres ; qu'elle est de 69 mètres le long de la chaussée de Wavre et de 21 mètres le long du boulevard du Triomphe ;

Considérant que la façade arrière du bâtiment B est accolée à l'arrière au bâtiment Colruyt voisin (en R+1 en intérieur d'îlot, R+4 à front du boulevard); que ce bâtiment impacte très fortement les qualités de l'intérieur d'îlot non seulement par son implantation (en dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU) mais aussi par sa très grande hauteur (qui reste en dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU) alors que **l'intérieur d'îlot** doit, selon le PRAS (PG 0.6), permettre en priorité l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères ainsi que le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;

Considérant dès lors que la prescription générale **0.6 du PRAS** n'est pas respectée en l'espèce ; que la persistance de la construction d'un bâtiment de cette emprise et de ce gabarit en intérieur d'îlot est contraire aux principes régissant la protection de ces zones sensibles en région bruxelloise ;

Considérant qu'en ce qui concerne les **hauteurs**, l'ensemble présente une façade de plus de 20 mètres de hauteur le long du passage susmentionné, 22 mètres le long de la chaussée de Wavre et 26 mètres sur le boulevard du Triomphe ;

Considérant que les '**rapports d'aspect**' (ou '**rapports de force**') entre les différents bâtiments qui constituent le projet et les premiers fronts bâtis environnants ont été examinés dans l'étude d'incidences ;

Considérant qu'un **rapport d'aspect** supérieur à 1 peut provoquer une sensation de fermeture, dont l'intensité est proportionnelle à sa valeur ; que celui-ci reste de **1,13** en ce qui concerne le bâtiment de l'Arsenal et qu'il y a lieu de respecter et valoriser les développements sur ce site inscrit à l'inventaire du patrimoine ;

Considérant que cette légère diminution du rapport d'aspect de ce côté uniquement est principalement dû au recul du bâtiment A de 2,05m sur la chaussée de Wavre ; que ce dégagement allège quelque peu l'impact des bâtiments sur l'espace public, sans pour autant l'atténuer suffisamment ;

Considérant qu'il est cependant important de signaler qu'en intérieur d'îlot, malgré les valeurs relativement faibles des rapports de force mesurés entre les blocs A et B et entre les 2 façades du bloc A (0,35 et 0,46 respectivement), ils apparaissent supérieurs à ceux qui se rencontrent dans des intérieurs d'îlots voisins où ils varient entre 0,2 et 0,3 (Arsenal (Delvaux), Arsenal (Chaufferie), Houyoux / Bocq et Lucien Outers) ;

Considérant que la région se devra d'opérer un examen détaillé des documents relatifs aux diverses servitudes établies entre le bâtiment B du projet et le bâtiment du Colruyt, notamment sur la question des vues arrières ;

Considérant que, de façon générale, les gabarits des bâtiments projetés constituent un **impact visuel majeur sur le paysage**, notamment en ce qui concerne les « vues rapprochées » du site ; qu'en effet, le paysage urbain aujourd'hui ouvert se retrouve fermé par des éléments bâtis imposants ne permettant plus d'échappées visuelles latérales ;

Considérant la volonté affichée par le demandeur de marquer des ruptures de gabarits entre les bâtiments A et B ainsi qu'entre les bâtiments du projet et ceux de son environnement immédiat ;

Considérant qu'en termes de « vues éloignées », une rupture d'échelle est remarquée au niveau de l'avant-plan, en raison de la présence de bâtiments aux gabarits plus faibles aux abords directs du site (restaurant Le Mess, site de l'Arsenal, ...) ;

Considérant que le projet, avec sa forme compacte, émerge en outre clairement de la skyline du côté du boulevard du Triomphe ;

Considérant qu'on ne peut considérer qu'il s'agit là d'une transition progressive vers des bâtiments plus hauts à front de boulevard ;

Considérant qu'il serait souhaitable de réduire quelque peu le gabarit à front du boulevard G. Jacques ; qu'au voisinage immédiat du projet sur le boulevard, le gabarit maximal (en face) est de R+5 ;

Considérant que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (article 8 du Titre I du RRU) restent en l'espèce non justifiées au regard du prescrit dudit règlement ;

Façades

Considérant que le bâtiment A se caractérise par un trop faible caractère ouvragé en façade, surtout en ce qui concerne les étages côté Boulevard Général Jacques (pas de jeux de briques, coloris et matériaux peu adéquats), renforcé par les bandeaux horizontaux ayant pour effet d'en souligner encore davantage l'horizontalité ;

Considérant la persistance du manque de détails également dans la modénature de la façade chaussée de Wavre ;

Considérant qu'il conviendrait de prévoir une caractérisation plus soutenue des façades, surtout du bâtiment A ;

Considérant qu'en terme de matériaux et bien que certaines parties de façades soient parées de briques, l'usage du béton architectonique et du métal renforcent ces aspects austères ainsi que les teintes trop neutres au regard du bâti environnant ;

Considérant qu'au vu des bâtiments à haute valeur patrimoniale entourant le site et présentant des façades ouvragées (bâtiments de style néo-Thudor) majoritairement en briques rouges, il eut été intéressant de prévoir un dialogue entre ceux-ci et le bâtiment A sur le boulevard ;

Considérant qu'il convient de rappeler que le projet se situe en ZICHEE ; que cette prescription n'a pas été visée par la région dans les motifs du dossier ;

Considérant qu'il eut à tout le moins convenu qu'une recherche plus poussée en termes d'esthétique eut été réalisée pour motiver les choix esthétiques architecturaux ; qu'il est à déplorer que la direction du patrimoine n'ait pas émis de recommandations spécifiques à cet égard ;

Considérant de plus que l'utilisation d'une teinte rouge uniforme en façades pour le bâtiment B renforce son caractère très linéaire et donc particulièrement dur, principalement le long de la chaussée de Wavre ;

Considérant également que cette teinte présente un albédo très faible ne permettant dès lors pas de réfléchir correctement les rayons solaires et donc de contenir les hausses de températures par temps de fortes chaleurs ; que l'utilisation d'une teinte claire eut été plus appropriée pour ce bâtiment, à fortiori vu son impact en intérieur d'îlot ;

Programme

Considérant que le programme prévoit la création de **128 appartements** (bât. A) et un logement étudiant de **226 unités (kots)** (bât. B) avec 1 logement accessoire (concierge) ;

Considérant que le programme de l'immeuble à appartements (bâtiment A) propose :

- 24 studios ;
- 29 appartements une chambre ;
- 51 appartements deux chambres ;

- 19 appartements 3 chambres ;
- 5 appartements 4 chambres ;

Considérant que le programme de logements prévoit toujours majoritairement des appartements de 1 à 2 chambres (62,5%), des studios (18,5%) ainsi qu'un faible nombre d'appartements de 3 ou 4 chambres (respectivement 15% et 4%) ;

Considérant qu'en termes de typologie de logements, **il convient de prévoir plus de logements familiaux (4 chambres) et moins de studios** dans de justes proportions pour un projet de cette importance ; qu'en effet, comme le montre le graphique 4.4, dans le diagnostic socio-économique, territorial et environnemental de la région de Bruxelles-Capitale suite à la pandémie de Covid 19 datant de mai 2022, la production de logement en Région bruxelloise reste encore trop axée sur des logements de petite taille, en particulier les 2 chambres qui constituent encore près de la moitié de la production ;

Considérant que la proportion de logements mono-orientés a certes été améliorée aux étages dans le bâtiment A mais que le premier étage reste quasi uniquement composé de logements mono-orientés (19 sur 23) ; que le nombre de caves reste encore insuffisant (115 pour 127 logements) ;

Considérant par ailleurs que l'offre de kots d'étudiants a encore augmenté dans le projet modifié passant de 220 à 226 unités alors que celle-ci n'est toujours pas justifiée et ce malgré l'augmentation des espaces communs (encore insuffisants et trop éloignés de certaines unités) ;

Considérant que les éléments statistiques pris en compte pour dimensionner l'offre en kots étudiants proposée par le projet (226) restent justifiés par l'étude d'incidences sur base des besoins estimés pour la RBC (entre 20.000 et 50.000 logements supplémentaires nécessaires dans les 10 prochaines années selon l'étude VUB/BRIK de 2022) ; que néanmoins, les éléments d'analyse (données officielles disponibles durant la réalisation de l'EI en termes de demande/offre de logements étudiants dans l'aire d'étude prise en compte) ne permettent pas de conclure que les 226 kots envisagés dans le projet sont réellement justifiés à cet endroit, d'autant plus que de nombreux logements étudiants existent à proximité ;

Considérant de plus que depuis l'introduction de ce projet, beaucoup de demandes de permis d'urbanisme, pour la construction ou la transformation d'immeubles en vue d'y aménager du logement étudiant, sont soit en instruction, soit ont été délivrées, soit sont en cours de construction dans le périmètre ;

Considérant que rien que pour Ixelles, la somme des logements pour étudiant prévus au sein de ces demandes ou permis dépasse les 4000 unités ;

Considérant que l'étude de Perspective relative aux besoins en logement a bien dévoilé un manque criant de logements étudiant et ceci à l'heure de l'étude ;

Considérant cependant que lorsque les 4000 logements prévus vont sortir de terre, la demande sera peut-être satisfaite, le nombre d'étudiant aura peut-être diminué ; qu'il serait regrettable de créer une bulle inoccupée ;

Considérant que le site est bien desservi par les transports en communs (trams, bus, trains), qu'il est situé aux portes de Bruxelles ; que du logement classique serait peut-être plus opportun ;

Considérant que le Titre II du RRU s'applique a priori au logement étudiant proposé sauf s'il est fait état d'une convention avec une personne morale de droit public (Université), ce qui n'est toujours pas le cas en l'état du dossier ;

Considérant que le Titre II n'est pas respecté en l'espèce ; que la majorité de ces studios (13 à 14m²) ne respectent pas les 22m² de superficie minimale exigée à l'art.3 du Titre II du RRU, ce qui est totalement inacceptable ;

Considérant par là même que des étages quasi entiers du bâtiment B sont constitués de studios aménagés en-deçà des normes minimales d'habitabilité ;

Considérant de plus qu'une densité telle de kots étudiants directement en lien avec un bâtiment de 128 logements risque de créer de nombreuses tensions pour les logements en termes de voisinage et d'augmenter ainsi significativement les nuisances en intérieur d'îlot ;

Densité

Considérant qu'en termes de **densité**, le P/S annoncé dans le projet amendé est de **3,14**, c'est-à-dire nettement supérieur à de ce qui est préconisé dans le PRDD pour la zone (bâti en ordre fermé très dense, dans un corridor d'accessibilité, soit **entre 1,85 et 2** (cfr. Etude Coparch « Inventaire de la densification » de 2013) ;

Considérant que même si le PRDD ne constitue pas un plan réglementaire, celui-ci a néanmoins vocation à refléter la vision et la stratégie territoriale du gouvernement bruxellois en termes d'aménagement urbain jusqu'en 2040 ;

Considérant que cette densité globale semble dès lors plus qu'excessive, également au vu des autres indicateurs problématiques du périmètre concerné : **bruit, manque d'espaces verts, pollution de l'air, imperméabilisation des sols, espaces non bâtis, équipements de proximité ainsi qu'au vu de l'accessibilité du site ;**

Considérant que la densification d'un quartier doit, selon le PRDD s'accompagner de la mise en place d'un confort public en termes d'aménagement, c'est-à-dire la garantie du respect et ou du développement de la qualité de vie du quartier ; que tel n'est manifestement pas le cas suffisamment en l'espèce ;

Considérant que le fonctionnement de la gestion des déchets sur le site reste peu convaincante ;

Affectations

Considérant que le nombre total d'habitants apportés par la mise en œuvre du projet est estimé à environ 509

Considérant qu'en termes d'équipements d'intérêt collectif, un équipement médical a été rajouté au rez arrière du bloc A ; **qu'il conviendrait à tout le moins de prévoir plutôt une crèche comme déjà sollicité par la commune d'Auderghem ;**

Considérant que la création de cet équipement supplémentaire ne doit pas s'accompagner d'une minéralisation supplémentaire du jardin intérieur ;

Considérant que les surfaces affectées aux équipements ne sont toujours pas en rapport avec la densité projetée ; que ce manque va engendrer une pression sur les équipements existants ;

Considérant qu'en termes de **commerces**, le projet prévoit 6 espaces commerciaux, notamment pour 2 grands commerces spécialisés (total 2435 m²) et 4 commerces de détails (total 1047m²) ; que les occupants futurs ne sont pas définis à ce stade et que l'étude de positionnement et dimensionnement commercial réalisée a évoqué entre autres Décathlon, divers magasins de mobilier, une librairie, un BioPlanet et une autre enseigne du groupe Colruyt ;

Considérant qu'à cet égard des commerces de proximité et des enseignes diversifiées semblent avoir été un peu plus privilégiées ;

Espaces verts/Environnement

Considérant qu'en termes d'**espaces verts**, le projet prévoit, entre les bâtiments A et B, au niveau rez, la création d'un jardin (bas) entre les ailes du bâtiment A avec une noue ;

Considérant qu'un autre jardin est créé sur la dalle de toiture du niveau +1 de cet immeuble (haut) ; que ce jardin haut est exclusivement réservé aux habitants des logements du bâtiment A ;

Considérant que le projet prévoit également le passage des Glacières présentant une végétation sur dalle ainsi que des bacs de plantations ;

Considérant que la jardin bas et le passage des Glacières sera vraisemblablement "sécurisé" selon les affirmations du demandeur ; que leur gestion future n'est pas connue ni déterminée ;

Considérant que la « gestion quotidienne » de cet espace vert n'est pas clairement précisée (les heures d'ouverture du passage, les utilisateurs visés) ;

Considérant que **le projet "d'espace vert" tel que présenté n'offre aucune garantie d'être un espace vert accessible au public** alors que le site du projet est repris pour $\frac{3}{4}$ environ en zones de carences en espaces verts accessibles au public selon la carte y relative de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le projet tel que présenté va de ce fait encore accroître la pression sur les rares espaces verts proches ;

Considérant que les espaces verts prévus au projet sont pour la plupart fortement minéralisés ;

Considérant que selon l'Unité Biodiversité et Paysage de Gembloux Agro-Bio Tech (Lebeau J. et Mahy G., 2016), un « **espace vert** » est « **un espace non minéralisé accessible au public** » ;

Considérant les objectifs du Plan Nature de 2016, à savoir principalement l'amélioration de l'accès des Bruxellois à la nature et la consolidation des maillages verts et bleus régionaux ;

Considérant que l'aménagement du territoire est un levier de la préservation de la biodiversité ; que certains indicateurs vont actuellement dans le sens d'une évolution négative de la couverture végétale en Région de Bruxelles-Capitale ; qu'entre 2005 et 2020, la superficie totale des parcelles non bâties de la Région a régressé selon un taux annuel moyen de 0,54%, passant de 5 564 ha à 5 128 ha ; Que le taux d'imperméabilisation a quasiment doublé en 50 ans, passant de 26% en 1955 à 47% en 2006 ;

Considérant que le taux d'imperméabilisation global des parcelles concernées par le projet est de 0,80, ce qui reste excessif et dérogoire au RRU (Titre I, art.12 & 13) en termes de végétalisation de la zone de jardins et également de respect de la proportion de 50% de surfaces perméables en zone de cours et jardins ;

Considérant que le passage des Glacières et le jardin intérieur considérés comme « les espaces verts » du projet sont imperméabilisés à 66% (cheminements et autres surfaces imperméables) ;

Considérant que sur les 8400 m² de superficie des terrains du projet, les constructions emportent une emprise de 5321 m², soit 63%, ce qui laisse subsister un solde de 3079 m² non construits ;

Considérant que lors de l'étude d'incidences, la commune d'Auderghem avait proposé d'étudier l'augmentation des superficies d'espaces verts de pleine terre via soit une diminution de l'emprise des commerces en RDC au niveau du bâtiment A, soit via une diminution de l'emprise du bâtiment B ;

Considérant qu'une réduction significative du bloc B situé en intérieur d'îlot afin d'augmenter significativement l'espace vert reste une alternative pertinente ;

Considérant que la prescription 0.2 du PRAS prescrit que les demandes de permis d'urbanisme portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m² prévoient 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 de superficie au sol chacun ; que cette prescription n'est toujours pas rencontrée et n'a dès lors à nouveau pas été visée dans les motifs d'enquête ;

Considérant que 840m² d'espaces verts sont nécessaires dont 750 m² d'un seul tenant (cfr. avis BE) ; que la surface de pleine terre d'un seul tenant entre les ailes du bâtiment B ne totalise qu'environ 470m² ; que 190 m² supplémentaires de pleine terre sont adjacents (cheminements), ce qui ne totalise encore que 630 m² et non 840 m² ;

Considérant que le solde de verdurisation de l'intérieur de l'îlot est constitué des bacs plantés ;

Considérant que le phénomène des **îlots de chaleur urbains (ICU)**, sorte de microclimats urbains se doit d'être pris en compte au vu des changements climatiques actuels ainsi que de la situation périurbaine d'Auderghem ;

Considérant que l'ICU se ressent dès lors qu'il y a une conjonction d'éléments permettant l'accumulation de chaleur avec une limitation de l'évapotranspiration, typiquement en présence d'importantes surfaces imperméabilisées et d'une faible végétalisation ;

Considérant que le phénomène d'ICU se doit d'être maîtrisé sur le territoire auderghemois afin de ne pas augmenter la vulnérabilité de la commune à cet égard dans les années à venir ;

Considérant qu'à ce titre, l'espace vert prévu devra être augmenté, avec plus de surfaces de pleine terre et plantations d'arbres à haute tiges ;

Considérant que le projet modificatif ne laisse toujours pas assez de respiration à la parcelle ; qu'il est toujours beaucoup trop dense ;

Considérant que la barre au dos du Colruyt (logement étudiant), en total dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme et au Plan régional d'Affectation du Sol, vient densifier le cœur de l'îlot ; qu'il porte atteinte à l'intérieur d'îlot qui devrait être aménagé en espace vert (en espace public) ;

Considérant que le projet va abriter +/- 500 habitants, que l'espace de détente projeté ne va pas suffire à combler leurs besoins ;

Considérant qu'un projet proposant une telle densité d'habitants doit prévoir des aires de repos, de détente et de récréation proportionnées afin d'éviter les tensions sociales qui peuvent contribuer à l'émergence de conflits ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 41 arbres à hautes tiges avec la replantation de seulement 27 ; que cette proportion est beaucoup trop faible ;

Considérant que l'élargissement du trottoir réalisé côté **chaussée de Wavre** (+2,05m) devrait notamment permettre dans la mesure du possible la plantation d'arbres d'alignement ;

Considérant que le trottoir du Bld du Triomphe reste réduit à moins de 2m le long du projet et que la piste cyclable du boulevard est interrompue à cet endroit ;

Considérant que le recul de 2 m envisagé chaussée de Wavre devrait se prévoir également côté boulevard du Triomphe ; que le trottoir au droit de l'immeuble présente une largeur de moins de 2 m pour une hauteur de bâtiment de 26 m ;

Considérant que le déplacement sur ce trottoir le long de cette paroi sera très inconfortable, alors que la voirie dispose de 6 bandes de circulation ;

Considérant que le projet maintient un nombre conséquent **d'emplacements vélos (71 selon le plan d'implantation) en zone de recul sur le boulevard général Jacques** ; que la demande déroge à l'article 11 du Titre 1 du RRU à cet égard et qu'il conviendrait de placer une majeure partie de ces vélos à l'intérieur des bâtiments, afin d'augmenter la végétalisation de ces zones ;

Mobilité

Considérant que les **livraisons en zone de recul**, refusées notamment pour des raisons de sécurité routière, de flux et de gestion des carrefours/voiries, ont été supprimées côté boulevard ;

Considérant que deux zones de livraison couvertes sont prévues au sein du bâti sur site ; que l'une se situe côté chaussée de Wavre (également accès SIAMU) ; que la chaussée de Wavre est déjà fort saturée à cet endroit et qu'il conviendra d'en garantir un accès facilité ;

Considérant qu'une autre zone de livraisons est maintenue au -1 côté Triomphe ; que le projet amendé maintient également une zone de livraisons/ poubelles extérieure côté Triomphe sur site (voir avis BM) ; que cette mutualisation des fonctions livraisons/poubelles pourrait créer des conflits avec leurs incidences non négligeables sur la circulation du boulevard du Triomphe ;

Considérant que les entrées sorties de parkings se font uniquement côté chaussée de Wavre alors qu'elles pourraient être partagées avec le boulevard du Triomphe ;

Considérant qu'en termes d'aménagement, les chaussées de Wavre, boulevard du Triomphe et G. Jacques sont des voiries régionales et qu'il appartient à la région de prévoir les dispositifs adéquats afin de promouvoir la mobilité douce et renforcer la sécurité des usagers sur ces axes ;

Charges d'urbanisme

Considérant que si le permis venait à être délivré par la région, la réduction d'un tiers ne pourrait trouver à s'appliquer au cas présent étant donné que les actes et travaux ne portent pas principalement sur la mise en valeur du patrimoine classé ;

Considérant que la commune se réserve le droit de décider de l'affectation du montant des charges d'urbanisme allouées dans le projet par décision distincte ; que cette affectation devra porter entre autre sur la création de logements publics ou d'équipements collectifs ;

Conclusion

Considérant que ce projet et sa programmation sont sur la table depuis de nombreuses années ; que l'on ne peut nier l'urbanisation galopante aux alentours de ce site ;

Considérant que beaucoup de gros projets ont vu le jour depuis l'introduction de cette demande ; que le projet doit s'insérer dans une vision plus large qu'hier, que le cadre a changé, alors que la demande modificative est sensiblement la même ;

Considérant que les communes maintiennent leur souhait d'un développement qualitatif de ce site, que les évolutions du projet doivent à cet effet être modifiées ;

Considérant notamment en conclusion que la densité, les gabarits et leurs emprises en termes d'atteinte à l'intérieur d'îlot, le nombre de kots étudiants prévus dans le projet sont disproportionnés au regard de l'environnement urbain immédiat ; que la superficie des espaces verts prévus est insuffisante par rapport à la taille du projet ; que les espaces verts et espaces de pleine terre ne répondent pas aux exigences du PRAS et du RRU ; que les trottoirs prévus le long du boulevard du Triomphe ont une largeur insuffisante ; que le projet ne s'inscrit pas dans un bon aménagement des lieux ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.