



Auderghem
Oudergem

RÉUNION PUBLIQUE D'INFORMATION

Le 6 novembre 2024

Démolir un immeuble de bureau (4338 m²)
et construire un immeuble mixte
comprenant 95 unités de logement (12 181m²),
5 431m² de bureau et 649 m² de commerce
95 emplacements de parking voitures en ss

Boulevard du Triomphe 172

Alain LEFEBVRE

Echevin de l'Urbanisme et de l'Environnement



ORDRE DU JOUR

Situation actuelle

Affectation urbanistique

Présentation du projet

Questions - Réponses

Et ensuite...

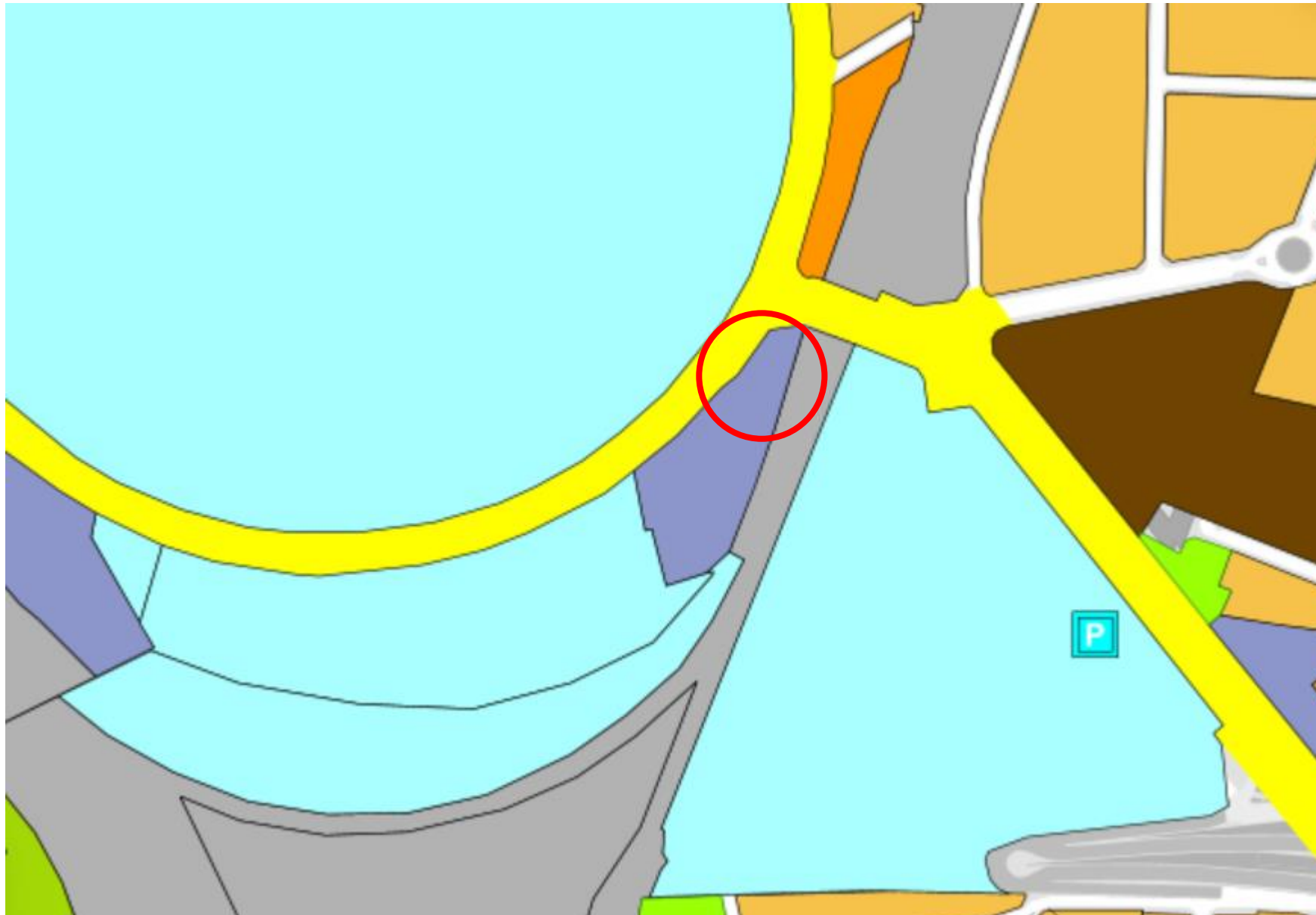


SITUATION EXISTANTE





AFFECTATION URBANISTIQUE : PRAS





Prescriptions

GENERALITES

-  RESEAU VIAIRE
-  LIMITE REGIONALE
-  LIMITE COMMUNALE
-  EAU

AFFECTATIONS

ZONES D'HABITAT

-  ZONES D' HABITATION A PREDOMINANCE RESIDENTIELLE
-  ZONES D'HABITATION


ZONES DE MIXITE

-  ZONES MIXTES
-  ZONES DE FORTE MIXITE

ZONES D'INDUSTRIES

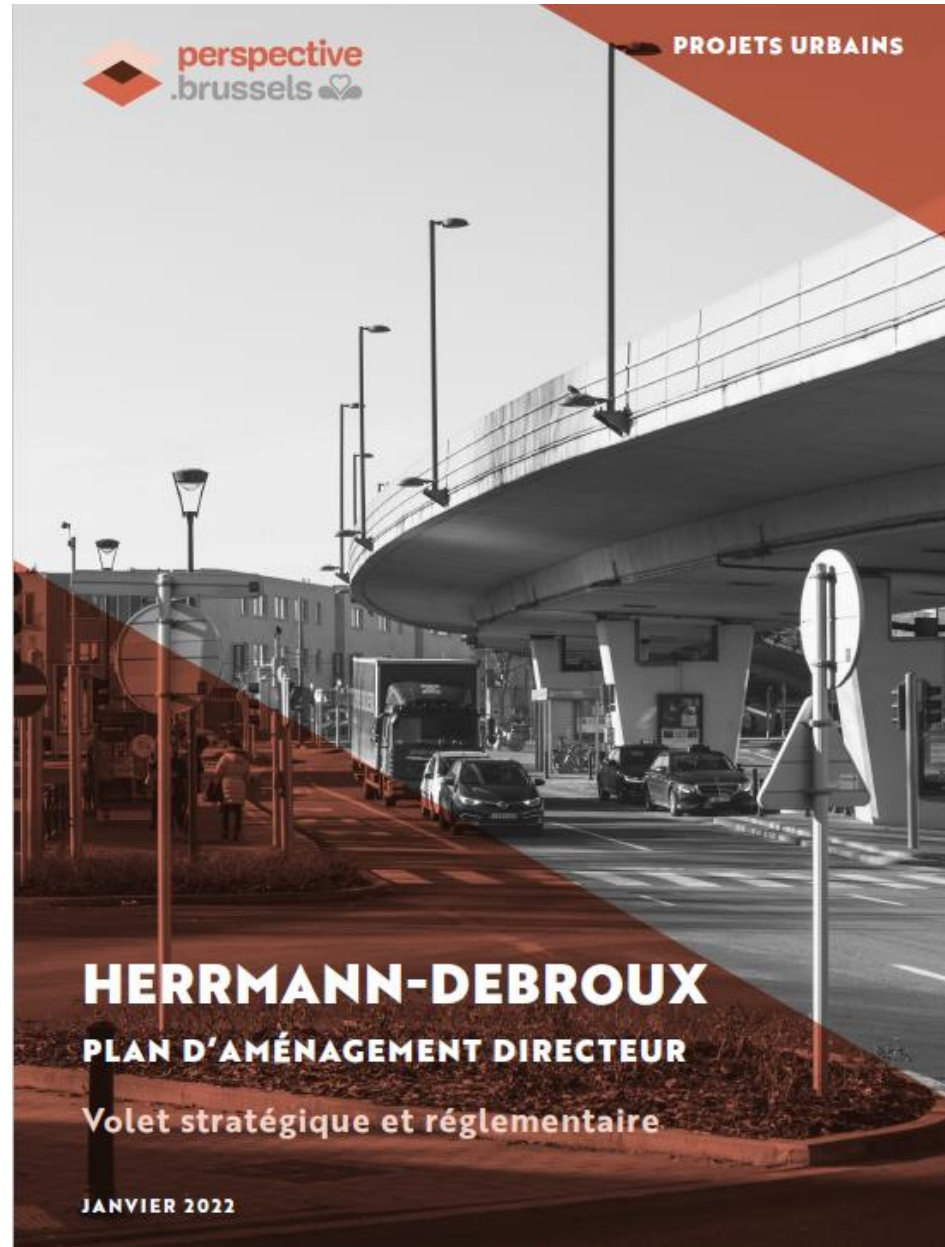
-  ZONES D'INDUSTRIES URBAINES
-  PORTUAIRES ET DE TRANSPORTS

AUTRES ZONES D'ACTIVITES

-  ZONES ADMINISTRATIVES



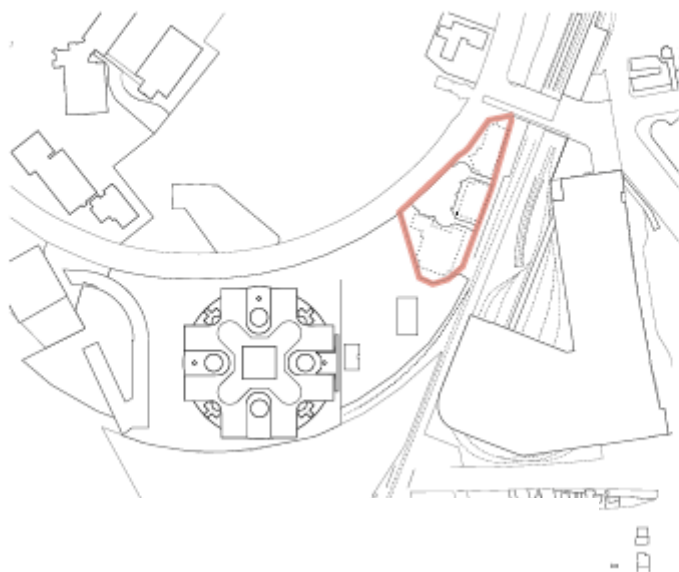
AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD





AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD STRATÉGIQUE

2.1.B. Triomphe : immeubles singuliers mixtes



Liseré de façades actives et accès

Compte tenu de la spécificité du site localisé à proximité d'un espace public majeur et très bien connecté aux transports publics, le traitement des premiers niveaux se distingue en aménageant des façades activées qui s'articulent à l'espace public tel que précisé ci-contre. Ces façades articulent les accès aux activités de loisirs, commerciales ou d'équipements et leur permettent une visibilité et une mise en scène de ces programmes dans l'espace public.

Le développement du site **Triomphe** répond aux objectifs du PAD relatifs aux développements urbains :

- » Le développement d'une mixité programmatique favorisant la création d'une vie urbaine active ;
- » L'activation des façades et des fronts bâtis autour des espaces publics et paysagers structurants ;
- » L'implantation de programmes générant une attraction importante au sein des zones bien accessibles par modes actifs et transports publics ;
- » La création d'identités urbaines claires, participant à la compréhension d'une part, des structures et de l'échelles du territoire, et d'autre part, des points d'intensités urbaines, par des gabarits spécifiques agissant comme marqueurs, des repères paysagers.

La situation existante, consistant en 3 immeubles monofonctionnels autonomes ne répond pas à ces objectifs.

Vocation

Le site **Triomphe** comprend le développement d'un ensemble bâti singulier ponctuant l'articulation du Boulevard du Triomphe et de la Rue-boulevard Jules Cockx et permettant l'inscription du site dans le paysage collectif et la lisibilité de la structure urbaine.

Cet ensemble bâti comprend un rez-de-chaussée activé par des programmes commerciaux et de loisirs, cohérents avec son degré d'accessibilité élevé tandis que les niveaux supérieurs sont dévolus à des programmes de logements, hôteliers ou d'activités et de bureaux.

Le site améliore les cheminements des modes actifs en facilitant les déplacements de l'Esplanade Delta vers le Chirec notamment, par la création d'une porosité cyclo-piétonne.

Principe d'aménagement :

- » Le site est aménagé pour conforter le rôle et l'importance de l'espace public intermodal de l'Esplanade Delta et intègre une porosité cyclo-piétonne améliorant les cheminements vers le Chirec ;
- » Les rez-de-chaussée et les façades sont activés et se distinguent par leur traitement pour conforter les programmes accessibles au public qu'ils accueillent ;
- » Les gabarits préconisés confortent le rôle d'élément singulier et d'articulation du site par rapport à la structure urbaine.

Affectation et prescriptions réglementaires :

Le site **Triomphe** est affecté en zone administrative. Celle-ci est compatible avec la vocation du site.

Des prescriptions additionnelles sont prévues pour garantir :

- » la mixité programmatique ;
- » les rez-de-chaussée actifs, par la création d'un liseré de façades actives ;
- » les gabarits, notamment par un repère paysager ;
- » l'amélioration des cheminements des modes actifs par la création d'une porosité cyclo-piétonne, en cas d'élargissement du Pont Delta.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD STRATÉGIQUE

Circulations

L'accès à un parking souterrain est localisé de façon privilégiée sur le Boulevard du **Triomphe** et de manière à limiter les encombrements ou gênes pour les modes actifs. Les emplacements de stationnement sont situés dans les niveaux du sous-sol. Les règlements en vigueur sont d'application, en considérant une zone d'accessibilité classée A (aujourd'hui B), au regard de la grande accessibilité du site par les transports publics. A ce titre, le ratio nombre de place de parking/logement prévu au RRU est considéré comme une valeur maximale, et non minimale.

Porosité cyclo-piétonne

La création d'une porosité cyclo-piétonne, d'une largeur et d'une hauteur de minimum 12m et ouverte également en dehors des horaires d'activités des activités au rez-de-chaussée, en continuité et dans le cas de l'élargissement du pont Delta, en lien avec l'esplanade Delta, améliore les parcours des modes actifs pour rejoindre notamment le Chirec.

Zone de bâtisse

Les limites de zone de bâtisse sont précisées au regard des limites parcellaires dans l'illustration ci-contre. Les implantations de bâtiments s'écartent de la limite parcellaire côté rue Jules Coclax pour permettre l'élargissement de l'espace public.

Gabarits

Conformément à son statut de repère paysager agissant comme marqueur urbain de l'articulation de la voie métropolitaine et du Boulevard du **Triomphe**, les gabarits préconisés prévoient un ensemble bâti s'élevant au maximum à 80m côté Rue Jules Coclax et redescendant harmonieusement à maximum 40m côté Chirec.

L'ensemble bâti se décline avec un programme de loisir et de commerces et d'équipements aux premiers étages et au sous-sol, de portée locale et métropolitaine en lien avec l'espace public et l'offre de transports en commun présente à ses abords.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD RÉGLEMENTAIRE





AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD RÉGLEMENTAIRE





AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

A. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

00.01. Les présentes prescriptions générales sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci. Néanmoins, les prescriptions générales 7 et 10, à l'exclusion du 3° au 6°, sont applicables cumulativement aux prescriptions particulières.

00.02. Pour toute définition d'un terme, il y a lieu de se référer au glossaire du PRAS ainsi qu'aux définitions figurant dans les règlements en vigueur au moment de l'adoption du PAD.

00.03. Les prescriptions graphiques et littérales du présent volet du PAD ont valeur réglementaire. En cas de contradiction, les prescriptions littérales l'emportent sur les prescriptions graphiques.

00.04. Sauf exception précisée dans les prescriptions additionnelles, le niveau de référence pour la détermination des gabarits correspond au niveau moyen du trottoir au droit du bâtiment.

00.05. La hauteur des constructions neuves contribue à créer une composition urbaine spatialement équilibrée, dans le respect du bâti existant dans le périmètre du plan et à ses abords. La hauteur des constructions neuves ne dépasse pas la hauteur maximale imposée par les prescriptions particulières*.

Moyennant enquête publique et avis de la commission de concertation, un dépassement de la hauteur maximale autorisée par les prescriptions particulières peut être admis aux conditions suivantes :

- › il est compatible avec les objectifs du volet stratégique du PAD en termes de composition, de distribution et de perspectives spatiales,
- › il présente un impact limité sur le micro climat.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

A. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

00.06. Dans toutes les zones, la réalisation d'espaces verts est admise sans restriction, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert. Les demandes de certificat et de permis d'urbanisme ou de lotir 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, à l'exclusion de la zone d'industries urbaines et de la zone d'entreprises en milieu urbain et de la zone de forte mixité du « Centre urbain habité et commercial Demey ».

00.07. Les actes et travaux dans les zones de parc sont soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation, sauf si ces actes et travaux sont conformes à l'aménagement arrêté en application de l'article 31 du Code forestier, au plan de gestion ou au règlement de gestion adoptés en vertu de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature.

00.08. Les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou,

à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du présent plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde. Ces actes et travaux respectent les conditions suivantes :

1° ils n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % de la superficie de plancher existante par période de 20 ans ;

2° ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot :

3° ils sont soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation.

Ces immeubles peuvent également faire l'objet d'un permis pour changement d'utilisation ou de la destination autorisée dans le permis précédent s'ils n'impliquent pas de changement de l'affectation de la zone du plan.

L'accroissement doit être compatible avec l'affectation principale de la zone.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

A. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

00.09. L'exploitation des installations soumises à permis d'environnement et nécessaires à une affectation qui ne correspond pas aux prescriptions du présent plan, peut être poursuivie conformément à l'autorisation reçue. L'autorisation peut être prolongée, renouvelée ou modifiée dans le respect de la réglementation applicable aux permis d'environnement.

00.10. La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis à enquête publique et avis de la commission de concertation :

1° maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitation ou maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain et en zone administrative du présent plan. En cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement sur le site en zones d'habitation, créer au moins la même superficie de logement dans la zone ; en cas d'impossibilité de maintenir au moins la même superficie de logement dans la zone en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain, et en zone administrative, créer au moins la même superficie de logement dans une zone limitrophe.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

A. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

2° permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :

a) soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;

b) soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ;

3° permettre, dans un immeuble à appartements, l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de services intellectuels, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée pour l'ensemble à 15% de la superficie de plancher et localisée par priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ;

4° permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

5° permettre la réalisation d'un espace vert public ;

6° permettre la réaffectation d'un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux conformément à la prescription 0.8 du PRAS ;

7° permettre l'extension d'une activité productive existante ;

8° permettre la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet.

00.11. Le tracé du bâti figurant sur la carte des affectations est mentionné à titre indicatif.

00.12. Les établissements visés à l'article 3 de l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'Etat fédéral, les Régions flamande et wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses ne peuvent être autorisés dans le périmètre du plan.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

A. PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

00.13. Tout projet doit prendre en compte les mesures d'atténuation qui le concernent préconisées par le rapport sur les incidences environnementales, de façon à garantir l'intégrité des habitats et espèces protégées dans la zone spéciale de conservation de « La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe - complexe Forêt de Soignes - Vallée de la Woluwe ».

00.14. Les prescriptions générales du PRAS 0.2, 0.6, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.15, 0.16 ne sont pas applicables dans le périmètre du plan.

La superficie de plancher affectée aux bureaux et aux activités productives de biens immatériels dans les zones d'habitat et de mixité du plan régional d'affectation du sol est toutefois compatible conformément à la prescription 0.14 du PRAS pour la mise à jour du solde de bureaux et d'activités de production de biens immatériels admissibles dans la maille.

00.15. Les actes et travaux visent à améliorer la qualité environnementale du site, participent à la diminution de la production de déchets, permettent l'adaptabilité et l'évolutivité des espaces et programmes et privilégient la réutilisation des ressources existantes sur place ou à proximité.

00.16. Les actes et travaux permettent la gestion intégrée de l'eau pluviale (infiltration ou rétention) et/ou privilégient l'utilisation de matériaux perméables.

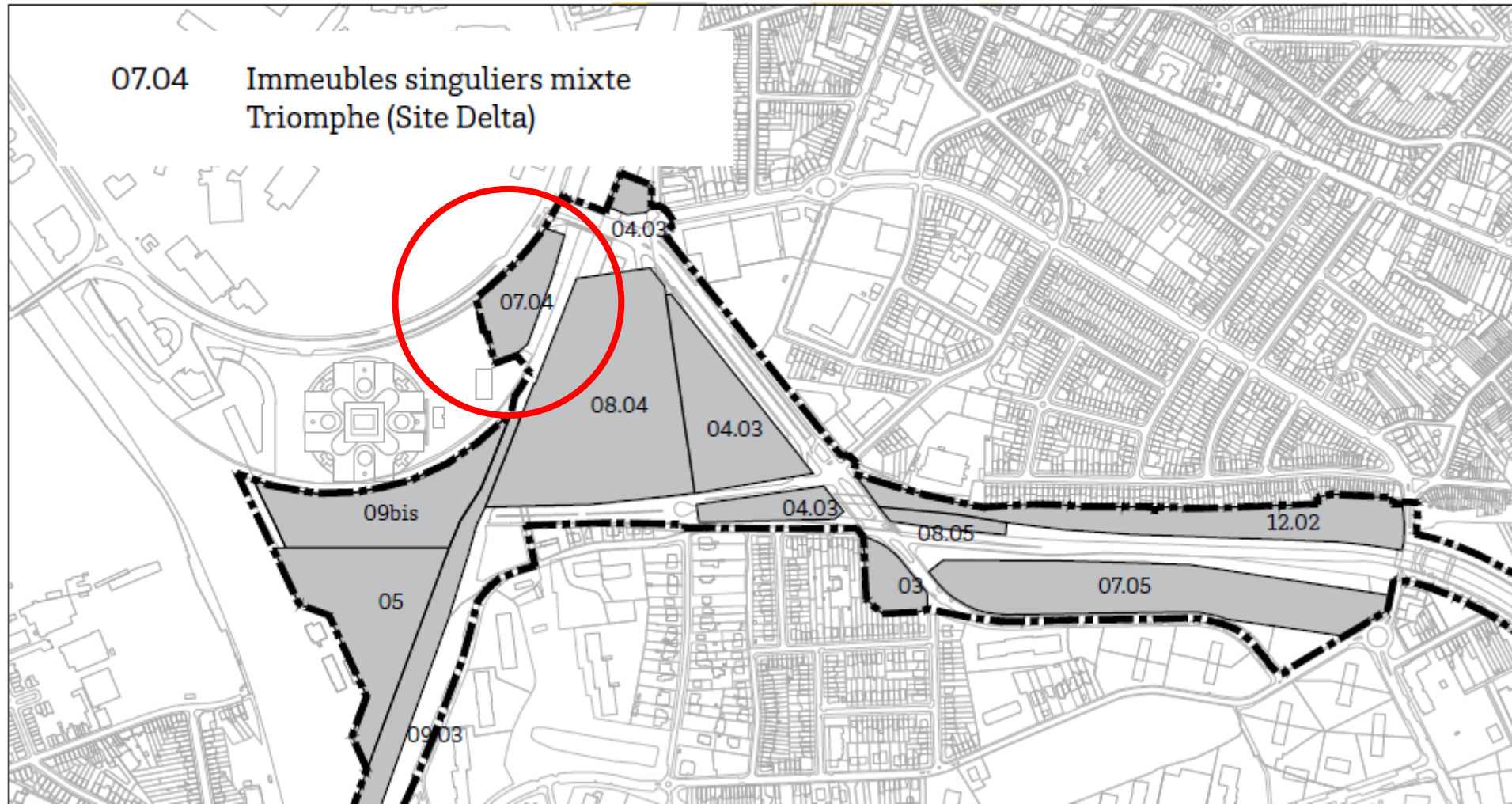
00.17. L'aménagement des bâtiments intègre les emplacements de stationnement adaptés à l'utilisation des modes actifs*.

00.18. Dans le cadre des projets soumis à évaluation des incidences, le demandeur devra démontrer la compatibilité de son projet avec les ambitions de mobilité du PAD telles que décrites dans le volet stratégique du présent plan.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

PLAN D'IMPLANTATION ET DES CARACTÉRISTIQUES DES CONSTRUCTIONS





AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

E. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX AUTRES ZONES D'ACTIVITÉS HERRMANN-DEBROUX

07. Zones administratives

07.01. Ces zones sont principalement affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent être affectées aux établissements hôteliers, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux commerces.

07.02. Elles peuvent également être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au **07.01.**

07.03. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises à enquête publique et avis de la commission de concertation.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

E. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX AUTRES ZONES D'ACTIVITÉS HERRMANN-DEBROUX

07.04. Immeubles singuliers mixtes Triomphe (Site Delta)

07.04.01. Les commerces sont localisés en priorité au rez-de-chaussée et au premier étage ; leur superficie est limitée à 1.000 m² par immeuble ; elle peut être portée à 7.500 m² en cas de demande de permis d'urbanisme portant sur l'ensemble de la zone, auquel cas les commerces peuvent également se développer en sous-sol. La superficie totale affectée aux commerces ne dépasse pas la limite de 7.500 m² pour l'ensemble de la zone*.

07.04.02. La superficie de plancher affectée aux fonctions autres que les bureaux et le logement ne dépasse pas 50% de la superficie plancher de la zone.

07.04.03 Les constructions sont d'une hauteur maximale de 40 m. A l'angle de de la rue Jules Cockx et du boulevard du Triomphe, une émergence peut culminer à 80 m au droit du repère paysager ; dans pareil cas, un raccord harmonieux est établi entre les gabarits les plus bas et les gabarits les plus élevés.

07.04.04. Une porosité cyclo-piétonne est réalisée à travers la zone administrative, dans le prolongement du Pont Delta élargi. Ce passage présente une largeur et une hauteur libre minimales de 12 m. Il est accessible même en dehors des heures d'activités des fonctions adjacentes (autres que le logement). Les prescriptions afférentes au liseré de façades actives s'appliquent aux immeubles qui le bordent et aux immeubles qui bordent la porosité cyclo-piétonne.



AFFECTATION URBANISTIQUE : PAD

E. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX AUTRES ZONES D'ACTIVITÉS HERRMANN-DEBROUX

24.02. Liseré de façades actives Herrmann-Debroux

Les rez-de-chaussée des immeubles donnant sur un liseré de façades actives, participent à l'animation de l'espace public et sont affectés aux commerces, aux bureaux ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, tout en assurant un accès directs aux logements des étages.

L'animation de l'espace public est matérialisée par la présence d'accès aux différentes fonctions des immeubles, et la visibilité des activités développées aux rez-de-chaussée est réalisée par la présence de baies ou vitrines.

Sont interdits les dépôts, les commerces de gros, les locaux servant au stockage et à la fabrication, les rez-de-chaussée aveugles, l'obturation des baies, les vitrages réfléchissants ou non-transparents et les verres fumés.

24.04. Porosités cyclo-piétonnes Herrmann-Debroux

La zone marquée par une porosité cyclo-piétonne est traversée par des espaces de circulation publics pour les modes actifs de manière à renforcer le maillage cyclo-piéton. Les prescriptions additionnelles de chaque zone concernée en précisent les modalités. Le tracé de la porosité est mentionné à titre indicatif.



MOTIFS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Demande soumise à rapport d'incidence
- Dérogations au titre I du RRU
 - Art 7. Implantation des constructions isolées
 - Art 8. hauteur de constructions isolées,
 - Art 11. Aménagement des zones de recul
 - Art 13. Maintien d'une surface perméable
- Dérogation au RCB
 - Art 3 (zone de recul)
 - Art 4 (clôture et avant-corps)
 - Art 8 (portes et fenêtres)
- Modification des caractéristiques urbanistiques PAD 07.03
- Demande de permis mixte urbanisme/environnement



Auderghem
Oudergem

QUESTIONS - RÉPONSES





CONCLUSION

- Enquête publique du 6 novembre au 5 décembre 2024
écrire au Collège ou email enquetepublique@auderghem.brussels
- Commission de concertation : 19 décembre 2024
- Avis Collège
- Délivrance, conditions ou refus par la Région