

Point n° I- 9h30

Demande de **Permis d'urbanisme**
Adresse du bien : **Rue Colonel Bourg 115**
Identité du demandeur : **Madame Arielle Goldberg Compagnie Immobilière
Goldeberg International S.A.
Chaussée de Waterloo 1384 bte 4 1180 Uccle**

Objet de la demande : **Démolir un immeuble de bureau hors sol afin de
construire 2 immeubles à appartements
(immeuble A: 39 appartements et immeuble B: 49
appartements ainsi qu' un commerce de 475 m2 au
rez-de-chaussée), transformer les sous-sol (de 101
à 93 emplacements de parking) et réaménager les
abords .**

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone administrative le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- 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. 147 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 la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU- titre I, art.4 - profondeur du rez-de-chaussée)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU - titre I, art.7 - constructions isolées)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU- titre I, art.44 - cours et jardins)

IB : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU- titre I, art.47 - plantations)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU- titre I, art.43 - zone de recul et retrait latéral)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) (RCU- titre I, art.5 - profondeur des étages)

L'enquête publique se déroule du **27/08/2018 au 10/09/2018 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Repérage :

Considérant que le bien se situe en zone administrative le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement en date du 3 mai 2001 ;

Situation de droit/de fait/antécédents :

Considérant que la situation de droit indique la construction d'un immeuble pour entreprises urbaines ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à démolir un immeuble de bureau hors sol afin de construire 2 immeubles à appartements (immeuble A: 39 appartements et immeuble B: 49 appartements ainsi qu' un commerce de 475 m² au rez-de-chaussée), transformer les sous-sol (de 101 à 93 emplacements de parking) et réaménager les abords ;

Dérogations :

Considérant que le projet déroge aux articles 5 et 47 du titre I du RCU.

L'enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **27/08/2018 au 10/09/2018** et qu'aucune lettre de réclamations et d'observations n'a été introduite ;

Avis d'autres instances :

Vu le rapport d'incidences déclaré complet par l'administration en date du 13/07/2018;

Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 18/06/2018
(réf. : I 988/0906) ;

Motivation :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001) ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu l'avis de l'ANLH sur l'accessibilité du bâtiment pour les personnes à mobilité réduite ;

Vu l'avis sans objection de Bruxelles-Mobilité Direction Gestion et Entretien des Voiries ;

Considérant que le rapport d'incidences demandé pour les motifs suivants a été déclaré complet par l'administration en date du 13/07/2018;

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

- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),
- 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. 147 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 la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant),
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées),
- dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels),
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul),
- IB : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement,
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) ;

Considérant qu'aucune réclamation ou lettre d'observation n'a été émise pendant l'enquête publique (du 03/09 au 02/10/2018);

Considérant que le site est actuellement occupé par un immeuble d'entreprises, situé entre la rue Colonel Bourg et l'arrivée de l'autoroute E40 dans Bruxelles ;

Considérant que cette zone a fait l'objet d'un Masterplan dénommé « Parkway » visant à redévelopper un front bâti plus orienté vers le logement dans le cadre de l'aménagement d'un futur boulevard urbain ;

Considérant que le projet prévoit la démolition de l'immeuble existant afin de reconstruire des immeubles de logement ;

- **En matière de programme:**

Considérant que le programme comprend 88 appartements se répartissant comme suit :

- 8 studios ;
- 7 appartements 1 chambre ;
- 62 appartements 2 chambres ;
- 11 appartements 3 chambres ;

Considérant que le programme comprend ainsi une variété de type de logements, dont une majorité de grands logements (2 chambres et plus..) ;

Considérant que la majorité des appartements disposent de deux façades et bénéficient d'une terrasse;

Considérant que des locaux communs sont prévus, notamment des locaux poussettes et vélos préférentiellement au rez-de-chaussée des immeubles ;

Considérant que la demande comprend également un espace commercial d'une superficie totale de 475 m², se développant au rez-de-chaussée sur un angle;

Considérant que cet espace commercial est de nature à renforcer l'attractivité de l'immeuble situé à un angle stratégique ;

- En matière d'implantation et de gabarit :

Considérant que le projet prévoit la construction de 2 immeubles de gabarit varié mais élevé (de rez+6 à rez+ 9 étages) s'implantant autour d'une cour intérieure ;

Considérant que les immeubles dérogent en matière de hauteur , que cette parcelle d'angle permet l'implantation d'un gabarit plus élevé mais qu'il y a lieu de respecter les règles de prospect entre les constructions ;

Considérant de plus qu'il conviendrait de prévoir un gabarit pour l'immeuble bas respectant mieux le gabarit général de la rue colonel Bourg (rez+ 5 max) ;

Considérant ainsi que la densité du projet (P/S passant de 1.38 à 2.45) augmente considérablement;

Considérant de plus que le bâtiment bas comprend une partie en L (entre les axes H et I) qui referme excessivement l'espace de la cour intérieure ; ce qu'il y a lieu d'éviter ;

- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

Considérant que les toitures sont verdurisées ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul et de la zone latérale, composée d'emmarchements et de zones verdurisées perturbe la lisibilité, la praticabilité et le confort des continuités piétonnes et cyclables sur l'angle de la parcelle ;

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

Considérant que le projet prévoit de réaménager les parkings en sous-sol (de 101 à 93) , ;

Considérant que la zone est moyennement desservie par les transports en commun ;

Considérant que des parking vélos (1 par chambre) et poussettes sont prévus mais principalement accessibles via la rampe du parking souterrain ;

Considérant que les entrées des immeubles (pour les logements) sont accessibles via une série de marches ; ce qu'il convient d'éviter (voir l'avis de l'ANLH ci-joint) ;

- En matière de matériaux et d'esthétique :

Considérant que le projet développe une esthétique cohérente mais assez présente ;

AVIS FAVORABLE majoritaire à condition de :

- Diminuer le gabarit des immeubles en respectant les règles de prospect entre les constructions : hauteur max pour l'immeuble haut de rez+ 6 + étage en retrait et hauteur max pour l'immeuble bas de rez+ 4+ étage en retrait ;
- Supprimer la partie du « L » de l'immeuble bas (entre les axes H et I), revoir la façade rue Colonel Bourg en conséquence en améliorant le rapport à l'espace public ;
- Prévoir une accessibilité aisée des immeubles, en particulier entrées pour les logements et les commerces (Voir l'avis de l'ANLH ci-joint);
- Augmenter la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée destiné à l'activité et / ou améliorer la visibilité de celui-ci ;
- Au niveau de l'aménagement des abords rendre l'accès vers le futur boulevard plus fluide pour les piétons et cyclistes (en évitant les obstacles divers)
- Prévoir des locaux vélos plus accessibles tout en maintenant l'emplacement vélo par chambre ;
- Respecter l'avis du SIAMU du 18/06/2018 (réf. :1988/0906) .

La commune d'Evere s'abstient.