

CSD Ingénieurs Conseils SA
Avenue Arnaud Fraiteur 15-23
1050 Ixelles
Tél. +(0)32 81 43 40 76
bruxelles@csgivingieurs.be
www.csgivingieurs.be

CSDINGENIEURS 
INGÉNIEUX PAR NATURE



Commune d'Auderghem

Modification partielle du PPAS Delta Partim 13 Rapport

Bruxelles, le 01.07.24 / BEL000300



Auderghem

Table des matières

1	Analyse de la situation existante de droit.....	1
1.1	Planification	1
1.2	Autorisations, servitudes et autres droits	2
2	Analyse de la situation existante de fait.....	5
2.1	Etat de l'environnement.....	5
2.2	Occupation actuelle du site	6
3	Exposé des motifs.....	8
3.1	Contexte	8
3.2	Motivation de la modification	8
3.3	Recommandations	9
4	Prescriptions littérales modifiées	10
5	Relations avec les autres plans et règlements en vigueur	11
5.1	Plan régional de développement durable (PRDD)	11
5.2	Plan régional d'affectation du sol (PRAS)	11
5.3	Règlement régional d'urbanisme (RRU)	11

Liste des figures

Figure 1 : Vues n°1 et 2 (ill. CSD Ingénieurs, septembre 2023)	5
Figure 2 : Vue n°3 (ill. CSD Ingénieurs, septembre 2023)	5
Figure 3 : Vue n°5 (ill. CSD Ingénieurs, septembre 2023)	6
Figure 4 : Activités dans le périmètre du PPAS et sa zone multifonctionnelle (ill.CSD Ingénieurs ; fond de plan : Brugis)	7
Figure 5 : Comparaison indicative de la part de chaque fonction dans les programmes autorisé et projeté (ill. CSD)	8

Aucune entrée de table d'illustration n'a été trouvée.

1 Analyse de la situation existante de droit

1.1 Planification

1.1.1 Plan régional de développement durable (PRDD)

Selon Perspective, « *Le PRDD a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connaît Bruxelles en tant que territoire urbain. Parmi ceux-ci, citons l'essor démographique et de l'accessibilité au logement, le redéploiement économique et l'accès à l'emploi, la mixité fonctionnelle et sociale, les différentes mobilités ou encore les questions environnementales.* »

Bien qu'approuvés postérieurement à l'entrée en vigueur du PPAS Delta Partim 13, les objectifs du PRDD concernent de près la zone Delta puisque celle-ci y est reconnue comme 'pôle de développement prioritaire'. Parmi les 4 axes autour desquels s'articule le PRDD, le premier visant à « mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers » converge plus particulièrement avec les objectifs du PPAS Delta Partim 13, tel qu'approuvé en 2013.

1.1.2 Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

En son périmètre et comme prévu à l'art. 41, §1^{er} du CoBAT, le PPAS Delta Partim 13 précise le PRAS en le complétant. Au PRAS, le périmètre est majoritairement situé en zone d'équipement, en zone de chemin de fer sur sa bordure sud et en espace structurant sur le boulevard du Triomphe.

En outre, conformément à l'art. 64/1 du CoBAT, le PPAS contient des dispositions qui dérogent au PRAS. Sur le site inclus dans le périmètre du PPAS, les dispositions du PRAS qui ne sont pas contredites par le PPAS demeurent d'application. La situation existante de droit à ce niveau a été présentée dans le rapport joint au plan lors de son approbation. Cette situation n'a pas évolué depuis lors.

1.1.3 Plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)

Les périmètres des PPAS en vigueur à proximité du site sont situés à une distance de plus de 100 m.

Le PPAS n°50 (Auderghem)

Le PPAS n°50 correspond au PPA n°6 dit « Quartier Chasse Royale » arrêté le 8/02/1985 sur le territoire de la commune d'Auderghem.

Dans cette partie du PPAS interceptée par l'aire géographique, deux affectations destinées à l'urbanisation sont présentes à front du boulevard du Triomphe, il s'agit :

- des zones d'habitation ;
- des zones d'habitation, commerce et industrie.

A l'arrière de ces zones à front du boulevard sont aussi présentes :

- des zones « d'arrière-bâtiment à toiture aménagée » ;
- des zones « d'arrière-bâtiment ».

En surimpression à ces différentes zones, le plan renseigne les hauteurs maximales admissibles pour les constructions ; hauteur calculée entre le trottoir et la corniche. A ces zones s'ajoutent encre des zones vertes, voirie, et chemin de fer.

Le PPAS n°38 (Ixelles)

Le dernier des trois PPAS référencés dans l'aire géographique est présent sur le territoire communal d'Ixelles. Il s'agit du PPAS n°38 (référence régionale) correspondant au PPAS dit « Ilot 251 (Partie Nord) du site dit « de la Gare d'Etterbeek » arrêté en date du 8/10/1992.

Il est réservé à des entreprises commerciales, artisanales et à des entreprises industrielles (non polluante et en collaboration avec les universités proches). Des activités administratives complémentaires ou accessoires

peuvent y être implantées ; il pourra comprendre des bâtiments d'un gabarit allant de R+5+local technique (LT) à R+6+LT (aux extrémités du périmètre).

Le PPAS 'Campus de la Plaine', n°46 (Ixelles)

Un dossier de base a été élaboré en 2014 mais n'a pas abouti à ce jour.

1.1.4 Plan d'aménagement directeur (PAD) Herrmann-Debroux

Le périmètre du PPAS est attenant à celui du PAD Herrmann-Debroux, entré en vigueur le 1^{er} juin 2022.

Dans son volet réglementaire, le PAD comprend d'une part des prescriptions graphiques (majoritairement relatives aux affectations), assorties de prescriptions littérales correspondantes, et d'autre part des prescriptions littérales complémentaires relatives aux implantations et caractéristiques des constructions, différenciées par zone.

Dans la zone 07.04 portant sur les « Immeubles singuliers mixtes Triomphe (Delta) », située à l'angle formé par le boulevard du Triomphe avec la rue Jules Cockx et attente à la limite nord-est du PPAS, le PAD précise que, « *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* ». Ledit repère est figuré aux prescriptions graphiques par une astérisque noire. Compte tenu du niveau du boulevard à cet endroit, cette hauteur correspondrait à la cote altimétrique 176,5 m.

Dans la zone 09bis dite « Zone d'entreprise en milieu urbain Herrmann-Debroux », attenante à la limite sud du PPAS, le PAD précise qu'une « *émergence au droit du repère paysager peut culminer à une hauteur dépassant de 20 m maximum le centre hospitalier* ». Cela correspond à la cote altimétrique 144 m.

1.2 Autorisations, servitudes et autres droits

1.2.1 Permis

Les permis délivrés sur le site pour les projets réalisés depuis l'entrée en vigueur du PPAS Delta Partim 13 ont été listés dans le RIE joint au dossier.

En urbanisme, il s'agit d'un permis initial pour l'hôpital, puis d'autres permis pour modifications soit par régularisation administrative soit pour la mise en œuvre de la zone multifonctionnelle.

En environnement, un seul permis a été délivré qui couvre à la fois les activités de l'hôpital et celles de la zone multifonctionnelle, en ce compris les parkings en sous-sol.

1.2.2 Alignements

Le périmètre du PPAS comporte un alignement sur le boulevard du Triomphe. Suivant les informations fournies par Bruxelles mobilité, via le bureau de géomètre « Société d'Etudes Topométriques » (SET), il ressort que pour le boulevard du Triomphe (sur base du plan de mesurage du Fonds des Routes de Bruxelles-Capitale n°G.7.48.2 du 30/12/1975) l'alignement a été placé à environ 0,40 mètre du bord extérieur du nouveau trottoir mesuré en décembre 2005.

Ce procès-verbal de mesurage et de bornage ne fait pas explicitement mention d'une imposition particulière de recul imposé vis-à-vis de cet alignement. Selon Bruxelles Mobilité (consulté en 2013), il apparaît que de telles impositions de recul sont encore basées sur les anciennes réglementations que sont les arrêtés royaux datés du 20 août 1934 et du 1^{er} août 1939.

Le boulevard du Triomphe n'étant pas repris dans les tableaux annexés à l'arrêté royal du 20 août 1934 et prévoyant des exceptions à la disposition générale, c'est bien cette dernière, la disposition générale, qui trouverait à s'appliquer.

1.2.3 Statut des voiries

Le boulevard du Triomphe, qui fait partie du périmètre du PPAS, est une voirie régionale.

1.2.4 Servitudes

Servitudes de passage

Plusieurs servitudes de passage découlent des différents actes d'acquisition et conventions existants.

A ce titre, les conventions d'échange d'emphytéose d'une part et d'échange de tréfonds d'autres parts conclues entre la SAF et respectivement le CHIREC (Centre Hospitalier Inter- Régional Edith Cavell et BPHG (Belgian Private Hospitals Group) font état de trois servitudes « nouvelles » suivantes :

- une servitude temporaire de passage pour piétons et véhicules pendant toute la durée des travaux relatifs à la mise en œuvre de la zone « Delta Sud » ;
- une servitude perpétuelle de passage « piéton » ;
- une servitude perpétuelle de passage pour « véhicule d'intervention et d'évacuation de personne ».

Ces trois servitudes établies sur le site Delta Nord au profit de la zone Delta Sud sont contrebalancées par des servitudes similaires sur la zone Delta Sud au profit de la zone Delta Nord et ce, en cas de désenclavement de la zone Delta Sud.

Ces servitudes de passage - temporaires et perpétuelles – si elles sont arrêtées sur le principe ne font pas l'objet d'une localisation précise, cette dernière étant laissée au choix du propriétaire.

Tout au plus, il est fait mention que les servitudes relatives au passage de véhicules présenteront « une assiette conforme aux minima imposés par l'AR du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie ».

A ce propos, les normes de base en matière de prévention contre l'incendie applicables aux bâtiments moyens renseignent pour la voirie les caractéristiques suivantes :

- largeur libre minimale : 4 m ; elle est de 8 m lorsque la voie d'accès est en impasse ;
- rayon de braquage minimal : 11m de rayon intérieur et 15 m de rayon extérieur ;
- hauteur libre minimale : 4 m ;
- pente maximale : 6 % ;
- capacité de portance : suffisante pour que des véhicules de 13t maximum puissent y circuler et y stationner sans s'enliser même s'ils déforment le terrain ;
- permettre la présence simultanée de 3 véhicules de 15 t ;
- la distance entre le bord de cette voie et le plan de la façade est comprise entre 4 m et 10 m.

Convention de constitution de servitude

Il existe une convention de constitution de servitude établie entre la SAU (ex-SAF) et la société Elia. Cette convention, a été établie en présence du CHIREC (en qualité d'Emphytéote) et de l'asbl BPHG (en qualité de Tréfoncier).

Ces derniers ont cosigné la convention afin que, selon les propres termes de cette convention « *elle leur soit opposable, dans le strict respect des conventions signées avec la SAF et uniquement pour la partie du site 'DELTA NORD' les concernant.* »

En résumé, l'objet de la servitude au profit d'ELIA porte sur l'installation, l'entretien, la surveillance et les réparations de câbles à haute tension souterrains de 150 kV et de ses équipements annexes.

En termes de mise en œuvre de la servitude la convention indique que :

« *L'emprise au sol et les gabarits de la servitude consentie à ELIA sont repris aux plans, schémas et coupes annexés à la convention. Le volume disponible peut être résumé comme suit :*

- hauteur libre au-dessus du niveau du sol : 4,00 m
- profondeur libre au-dessous du niveau du sol : 1,50 m à 2,00 m (voir plans)
- largeur libre au niveau du sol : entre 3,00 m et 6,00 m pour la partie DELTA NORD et 4,00 m à compter à partir d' 1,00 m de la limite parcellaire pour la partie DELTA SUD (voir plans) ».

Prescriptions légales et réglementaires applicables aux installations existantes

Plusieurs lignes électriques et conduites de gaz sont présentes sous le boulevard du Triomphe. Par ailleurs, le site du PPAS est traversé du nord au sud par un réseau d'égouttage ainsi que d'adduction d'eau géré par la société Vivaqua. En l'état, il n'existe pas de convention de servitude liée à ce réseau.

Servitudes liées aux installations ferroviaires

La convention d'échange d'emphytéose d'une part et d'échange de tréfonds d'autre part conclues entre la SAU (ex-SAF) et respectivement le CHIREC et BPHG font état, en ce qui concerne les installations ferroviaires, d'une servitude de passage « *accordée sur le bien sur une assiette déterminée par le FIF [Fond de l'Infrastructure Ferroviaire], au profit des parcelles 21 et 22 qui se trouvent à l'arrière du site n°43 'Delta Etterbeek', à moins qu'un autre accès à la voie publique puisse être offert pour ces parcelles directement via le site n°431* ».

Outre cette servitude à charge du site du projet de PPAS, il existe des servitudes dites de « surplomb » - au profit du site cette fois - au droit des propriétés d'Infrabel.

2 Analyse de la situation existante de fait

2.1 Etat de l'environnement

Cadre bâti

Le paysage résulte d'une urbanisation contemporaine sur des espaces non urbanisés (Campus ou Plaine des Manœuvres, infrastructures routières et ferroviaires, friches industrielles) à proximité de tissus urbain traditionnels (chaussée de Wavre, Boulevard G. Jacques, etc) et localisée en haut de relief (versants vallées du Roodkloosterbeek, de la Woluwe et du Watermaelbeek). Altitude variant approximativement de 86 et 98 m.

Tissu urbain ou cadre bâti dans l'aire de l'étude et autour du site sont caractérisés par une occupation du sol, des affectations, une typologie (traditionnelle ou contemporaine) et des gabarits du bâti très variés.

Vues n°1 et n°2 : Depuis le boulevard de la Plaine éloignée (perspective) et rapprochées (Pont Fraiteur)



Figure 1 : Vues n°1 et 2 (ill. CSD Ingénieurs, septembre 2023)

Vues n°3 et 4 : Depuis le pont Fraiteur et à l'approche du site sur le boulevard du Triomphe :

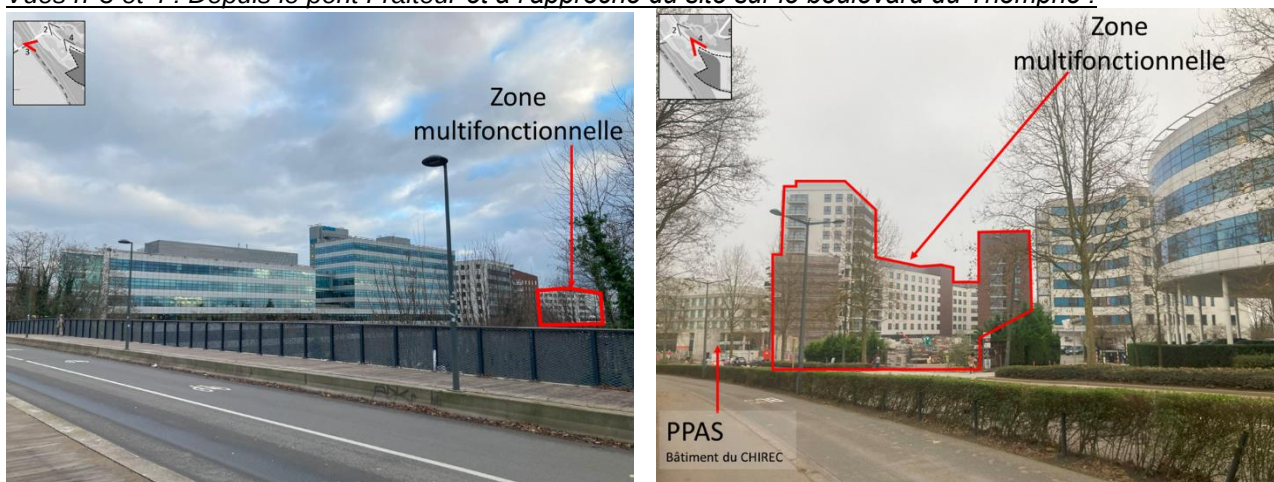


Figure 2 : Vue n°3 (ill. CSD Ingénieurs, septembre 2023)

Vue n°5 et n°6 : depuis le Campus de la Plaine et depuis le boulevard du Triomphe (croisement Cockx)



Figure 3 : Vue n°5 (ill. CSD Ingénieurs, septembre 2023)

Profil socio-économique

Le projet s'insère dans un contexte socioéconomique caractérisé par une population et une occupation du territoire spécifiques. Par ailleurs, l'aire de l'étude fait l'objet de plusieurs développements immobiliers de logements et d'équipements ou commerces.

Périmètre de l'étude caractérisé par des quartiers de logements résidentiels (première couronne et seconde couronne), le campus (sur l'ancienne plaine des manœuvres) et des espaces d'activités productives, de bureaux ou grands équipements récents de part et d'autre des grandes infrastructures de transport (chemin de fer, E411).

Accessibilité

Outre une bonne desserte automobile, proche de l'autoroute, le site présente les caractéristiques suivantes :

- Accessibilité piétonne : hors E411, les voiries au sein du périmètre d'étude disposent des infrastructures nécessaires (trottoirs, passage piéton, accès PMR)
- Accessibilité cyclable : 3 ICR à proximité directe du site, pas d'ICC ; De manière générale, itinéraires cyclables au sein du périmètre d'études relativement continus et sécurisés (sauf au niveau du quartier Université) ; plusieurs zones de stationnement et vélos partagés.
- Accessibilité aux transports en commun : bien desservie d'après le RRU dont site en zone B avec des stations de bus, métro et train à moins de 15 minutes à pied (7 arrêts de bus : 17-71-72-TEC E11-DELIJN 348 – METRO stations Delta et Beaulieu – Gares SNCB Delta et Etterbeek).

2.2 Occupation actuelle du site

Zone d'équipement, à l'est du site

Inauguré en janvier 2018, le Centre hospitalier interrégional Edith Cavell (CHIREC) est aujourd'hui en pleine exploitation. Son accessibilité a été optimisée au travers du réaménagement du boulevard du Triomphe. Le bâtiment principal présente un gabarit R+4.

Zone multifonctionnelle, à l'ouest du site

Achevée au printemps 2020, la maison de repos est exploitée par la société Armonea sous le nom 'Les Orangeries'. D'une capacité de 150 lits, elle accueille les seniors à la fois en résidence permanente et en court séjour.

Achevé en août 2020, l'hôtel est quant à lui exploité comme appart'hôtel par la marque Adagio (groupe Accor). Selon l'exploitant, il comprend 120 studios, dont 84 pour 2 personnes et 36 pour 4 personnes.

Actuellement également en exploitation, la résidence étudiante Delta Campus comporte 102 kots.

Tant la maison de repos que l'hôtel et la résidence étudiante se trouvent dans des bâtiments de gabarit R+7. Concernant la dernière partie qui comprend des logements, seules les fondations sont actuellement réalisées. Il s'agit des blocs C et D du projet Delta View, pour lequel le socle du bloc C et le bloc D ont été autorisés.

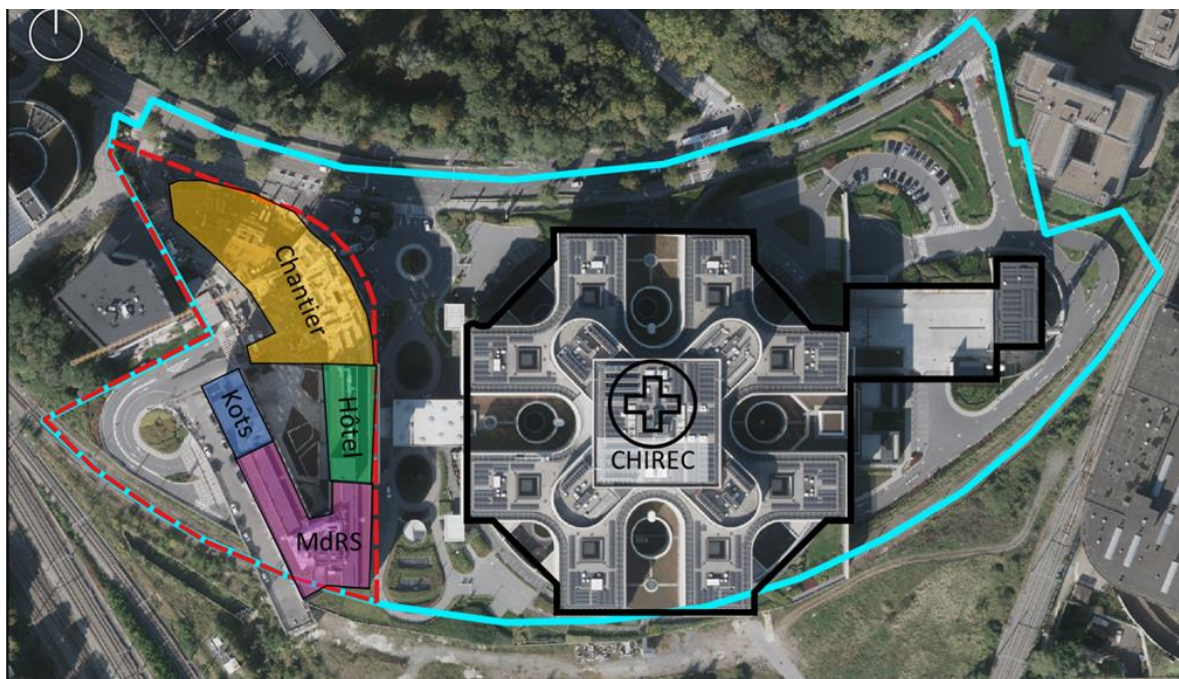


Figure 4 : Activités dans le périmètre du PPAS et sa zone multifonctionnelle (ill.CSD Ingénieurs ; fond de plan : Brugis)

- Voir Plan de la situation existante de fait en annexe

3 Exposé des motifs

3.1 Contexte

Le rapport inclus dans le dossier du PPAS en vigueur exposait les motifs comme suit :

« Le présent PPAS [...] vise au développement d'un quartier mixte comprenant des équipements d'intérêt collectif, dont un établissement hospitalier et ses affectations accessoires (commerces, hébergement des familles, équipements techniques, ...), de l'industrie urbaine, des commerces, des établissements hôteliers et des logements. La superficie de planchers hors sol est de maximum de 125.000 m², le niveau du sol étant défini pour le niveau de référence du boulevard. »

A l'heure de boucler le présent dossier de modification du PPAS, une superficie de plancher totale de 89.742 m² a été autorisée au sein du périmètre du plan. La partie autorisée spécifiquement dans la zone multifonctionnelle s'élève à 26.054 m², dont 11.228 m² de logement (en partie pour étudiants). Par rapport aux valeurs maximales autorisées dans le plan, les soldes sont les suivants :

- Sur l'ensemble du plan : 35.258 m² ;
- Dans la zone multifonctionnelle : 3.946 m² ;
- Pour le logement en particulier : 3.272 m².

Dans la pratique, ce solde de logement permet par exemple d'achever le front bâti du projet Delta View, mais n'est pas suffisant pour augmenter de manière significative la part de logements sur le site.

3.2 Motivation de la modification

La part de logement non-étudiant actuellement autorisée au sein du périmètre du plan s'élève à 9%. Dans un quartier alors dominé par les équipements (d'enseignement supérieur), les bureaux et le logement étudiant, la mise en œuvre du PPAS Delta Partim 13 est venue encore renforcer la part d'équipements (de santé, cette fois) et celle de logements étudiants.

Pour augmenter l'offre en logement (non-étudiant) et donc la mixité sur le site lui-même, la commune d'Auderghem a souhaité relever, dans la zone multifonctionnelle, tant la superficie maximale de logement autorisée que la hauteur absolue maximale des constructions. C'est l'objet de la présente modification.

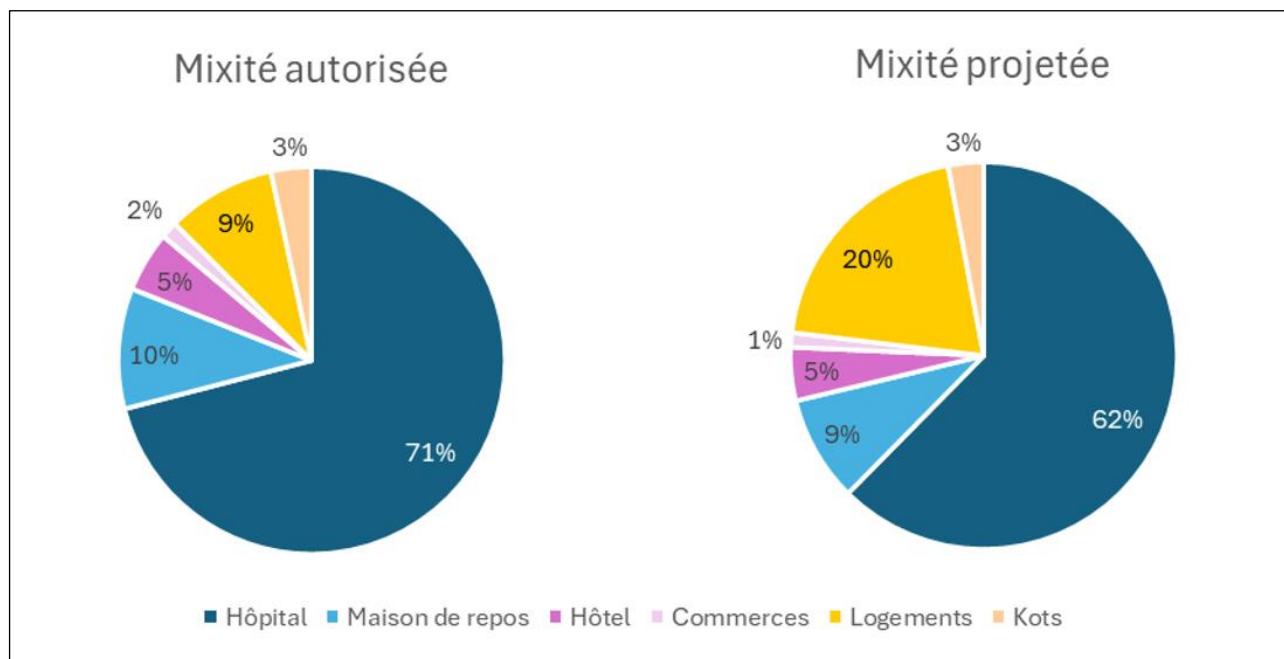


Figure 5 : Comparaison indicative de la part de chaque fonction dans les programmes autorisé et projeté (ill. CSD)

La nouvelle mixité illustrée à droite de la figure ci-avant est obtenue en fixant les valeurs-limites comme suit :

- Superficie maximale dans la zone multifonctionnelle : 40.000 m² ;
- Superficie maximale de logement dans cette même zone : 24.000 m² ;
- Niveau supérieur maximal des constructions dans cette même zone : 174 m (altimétrie selon IGN), soit 80 m de hauteur relative par rapport au niveau de référence sur le boulevard (94 m).

L'augmentation de la hauteur admissible a pour but de permettre la construction de logements supplémentaires par-dessus le volume principal en partie déjà autorisé et au droit des fondations déjà réalisées. En conséquence, elle permet l'érection d'un volume émergent dans la partie ouest du site, identifiable en tant que repère urbain, et qui est susceptible d'entrer en dialogue avec les deux émergences autorisées par le PAD Herrmann-Debroux au niveau du pôle Delta.

Une telle densification sur le logement, réalisée de manière contrôlée sans augmentation de la densité bâtie maximale du site, se justifie pleinement au regard de la bonne desserte en transports publics et de l'intensité croissante des activités au niveau de la zone Delta, qui est identifiée comme 'pôle de développement prioritaire' dans le PRDD.

Aucune modification n'est réalisée dans la zone d'équipement du plan, qui conserve un solde constructible permettant au centre hospitalier d'évoluer à long terme par une éventuelle extension (de l'ordre d'un tiers de sa superficie en plus). Les autres zones du plan ne sont pas non plus modifiées.

Les modifications apportées aux prescriptions littérales ne nécessitant pas de modifier les prescriptions graphiques, le plan des affectations est maintenu tel qu'approuvé.

3.3 Recommandations

A l'issue de l'évaluation réalisée dans le rapport sur les incidences environnementales (RIE), plusieurs recommandations ont été formulées par l'auteur dans certains domaines. Ces recommandations sont regroupées dans un tableau récapitulatif présenté à la fin du RIE, dans les conclusions. Elles s'adressent aux auteurs des futurs projets dans la zone multifonctionnelle du plan, en particulier à la conception du volume émergent qui est désormais autorisé par-dessus le volume principal.

Les auteurs de projet sont invités à s'y référer dans leurs demandes de permis et les autorités compétentes sont invitées à en vérifier l'application dans les projets lors de l'instruction.

4 Prescriptions littérales modifiées

Dans les parties transcrites ci-après, les éléments modifiés sont mis en évidence en **caractères gras**. La présente modification vise principalement la zone multifonctionnelle (art. 3.2), dans sa partie relative à l'espace bâti (art. 3.2.1).

Au paragraphe visant les affectations (§1), le deuxième alinéa est modifié comme suit :

*Les superficies de plancher constructibles hors-sol (par rapport au niveau de référence du boulevard, correspondant à la cote altimétrique IGN 94) sont au maximum de **40.000 m²**, sachant qu'est fixé, par affectation, une superficie de plancher hors-sol maximale possible :*

- *établissement hôtelier : 10.000 m²*
- *commerce et grand commerce spécialisé : 5.000 m²*
- *équipement d'intérêt collectif ou de service public : 8.500 m²*
- *logement : **24.000 m²***

Au paragraphe visant la hauteur des bâtiments (§2), le premier alinéa est modifié comme suit :

*La hauteur des bâtiments, étages techniques compris, ne dépasse pas la cote altimétrique IGN **174 m**.*

En outre, cette modification principale offre l'opportunité de revoir certaines prescriptions, dans le but de prendre en compte des recommandations formulées dans le rapport sur les incidences environnementales (RIE) et/ou d'actualiser ces prescriptions en fonction des ambitions environnementales de la Région de Bruxelles-Capitale (été 2024).

Le cahier des prescriptions littérales qui est joint au dossier constitue la version coordonnée des prescriptions, intégrant l'ensemble de ces modifications. Il est présenté sous la forme d'un tableau comprenant trois colonnes :

- Une première colonne reprenant, pour les prescriptions concernées et de manière synthétique, les recommandations issues du RIE appelant une révision desdites prescriptions ;
- Une deuxième colonne reprenant les prescriptions littérales modifiées ;
- Une troisième colonne comprenant les commentaires de l'auteur sur ces prescriptions, dans le but d'en faciliter la compréhension et l'application.

5 Relations avec les autres plans et règlements en vigueur

5.1 Plan régional de développement durable (PRDD)

Entré en vigueur en 2018, le PRDD remplace l'ancien PRD en intégrant des objectifs de durabilité. Document à valeur stratégique, il se prononce notamment sur l'avenir de plusieurs sites stratégiques pour la Région de Bruxelles-Capitale, dont celui de Delta.

Dans les cartes du PRDD, on retrouve des objectifs visant spécifiquement soit le périmètre du PPAS Delta Partim 13 soit la zone étendue du pôle Delta :

- Centre de quartier (carte 1) ;
- Pôle de développement prioritaire n°9 (carte 2) ;
- Noyau d'identité locale à créer (carte 4).

Le renforcement de la fonction de logement dans la zone multifonctionnelle du PPAS rencontre ces objectifs traduits dans les cartes puisqu'il s'opère juste à côté du centre de quartier (identifié à la carte 1), à l'extrémité nord-ouest du pôle de développement prioritaire n°9 (identifié à la carte 2) et contribue, par l'apport de nouveaux habitants, à la création d'un nouveau noyau d'identité locale (tel qu'identifié à la carte 4).

5.2 Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Approuvé en 2001, le PRAS a connu une modification importante en 2013. Une procédure de révision a été initiée en 2021 mais n'a pas encore abouti.

S'agissant d'une modification limitée ne portant que sur deux valeurs maximales relatives à l'affectation de logement (superficie et hauteur), le présent avant-projet de modification du PPAS Delta Partim 13 ne modifie pas les considérations exposées dans le rapport joint au plan initial (Partie II, point 1, pp. 32-33), d'autant que les affectations sont maintenues telles quelles et que la densité bâtie maximale sur l'ensemble du site n'est pas modifiée non plus (plafond maintenu à 125.000 m²).

Pour ce qui concerne l'affectation de logement, il s'agit d'une fonction essentielle qui, même si elle n'est pas principale en zone d'équipement au PRAS, y est de toute façon autorisée moyennant mesures particulières de publicité (art. 8.2). Le fait de la renforcer au sein de la zone multifonctionnelle du PPAS ne porte donc pas atteinte aux données essentielles du PRAS. Cela est d'autant plus vrai que, du point de vue stratégique, le PRDD approuvé depuis lors est venu clairement confirmer le Triangle Delta comme une composante essentielle du site Delta Herrmann-Debroux, en tant que pôle de développement prioritaire.

5.3 Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Entré en vigueur en 2007, le RRU initial est toujours d'application car sa réforme dite Good Living n'a pas encore été approuvée définitivement par le Gouvernement.

En comparaison avec le plan en vigueur, la seule dérogation au RRU induite par la modification concerne la hauteur des constructions. S'agissant d'une seule propriété en situation existante de droit, il n'existe pas de limite mitoyenne au droit de la zone destinée à accueillir un volume émergent jusqu'à la cote altimétrique maximale de 174 m. On se trouve donc dans le cas d'une construction isolée, pour lesquelles la hauteur est réglementée au Titre I^{er}, Chap. 2, section 2, art. 8, §1 du RRU :

« La hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries. »

Une telle dérogation est motivée par la volonté de :

- Renforcer la fonction de logement pour appuyer davantage la mixité fonctionnelle dans le quartier sans augmenter l'emprise au sol des constructions ;
- Affirmer le site Delta Ouest comme repère urbain et lieu symbolique d'entrée de ville ;

- Etablir un dialogue avec les autres volumes émergents susceptibles d'être érigés sur le pôle de développement prioritaire Delta Herrmann-Debroux.

Tenant compte des évaluations réalisées dans le RIE, cette dérogation apparaît acceptable du point de vue environnementale car le volume émergent :

- S'affirme dans le paysage urbain comme signal sans pour autant générer de vue inappropriée sur le voisinage, de rapport de force déséquilibré avec d'autres constructions à proximité, ni de dégradation dans son rapport avec des éléments à valeur patrimoniale ;
- Ne génère pas de perte importante d'ensoleillement sur le voisinage pour ce type de quartier mixte, ni de dégradation importante du confort piéton au vent au droit des espaces ouverts attenants ;
- Est compatible dans sa programmation avec son environnement, tant du point de vue la mobilité qu'en ce qui concerne la capacité des infrastructures et réseaux à absorber la densification projetée.

Impressum

Bruxelles, le 01.07.24

Collaborateurs/trices ayant participé au projet

Jean-Philippe Hamal (Senior Consultant, urbaniste)

Stanislas Michotte (Senior Expert, architecte)

Marjorie Nicolas (Head of Department, urbaniste)

Julien Courjault-Radé (Project Manager, géographe-urbaniste)

CSD Ingénieurs Conseils SA

Marjorie NICOLAS
Head of Department

Stanislas MICHOTTE
Senior Expert

Disclaimer

CSD confirme par la présente avoir exécuté son mandat avec la diligence requise. Les résultats et conclusions sont basés sur l'état actuel des connaissances tel qu'exposé dans le rapport et ont été obtenus conformément aux règles reconnues de la branche.

CSD se fonde sur les prémisses que :

- ◆ le mandant ou les tiers désignés par lui ont fourni des informations et des documents exacts et complets en vue de l'exécution du mandat,
- ◆ les résultats de son travail ne seront pas utilisés de manière partielle,
- ◆ sans avoir été réexaminés, les résultats de son travail ne seront pas utilisés pour un but autre que celui convenu ou pour un autre objet ni transposés à des circonstances modifiées.

Dans la mesure où ces conditions ne seraient pas remplies, CSD déclinera toute responsabilité envers le mandant pour les dommages qui pourraient en résulter.

Si un tiers utilise les résultats du travail ou s'il fonde des décisions sur ceux-ci, CSD décline toute responsabilité pour les dommages directs et indirects qui pourraient en résulter.

L'image de couverture est indicative et a été produite par les auteurs du projet Delta View – ©2021 Assar Architects