

**PPAS - DOSSIER DE BASE**

**AUDERGHEM**

**Avis de la Commission régionale de Développement  
relatif au dossier de base du PPAS**

**« BASSEM-SOUVERAIN »**

(19 février 1998)

Considérant la situation des îlots repris au sein du PPAS en périmètre de protection du logement au PRD, en zone mixte d'habitation et d'entreprise (îlots 1 et 4) et en zone d'habitation (îlots 2 et 3) au Plan de Secteur ;

Considérant la demande des habitants qui a été à l'origine de l'initiation de ce PPAS, en vertu de l'article 55 de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme, motivée par le souci de protéger et de renforcer la fonction d'habitation dans ce quartier, de restructurer le bâti existant en vue de donner une impulsion à l'élaboration d'une véritable place communale ;

Considérant que les objectifs poursuivis par le dossier de base répondent à ces intentions en proposant :

- la création d'une place publique au centre de l'îlot 1 (îlot circonscrit par la chaussée de Wavre, le Boulevard du Souverain, l'avenue P. Devis et la rue J. Bassem), de manière à restaurer l'attractivité du centre de la commune notamment du point de vue commercial ;
- la réalisation d'un parking public (de 50 à 100 places) sous une partie de cette nouvelle place, de manière à en améliorer l'accessibilité ;
- la restructuration et densification du bâti par la fermeture des îlots existants confortant ainsi la fonction de logement et ce, plus spécifiquement au sein des îlots 2 et 3 ;
- la réalisation de bureaux soumis à charges d'urbanisme le long du Boulevard du Souverain (îlot 1) et le long de l'avenue Herrmann-Debroux (îlot 4) permettant à la commune de se doter des moyens nécessaires pour l'aménagement de la nouvelle place publique et des parkings souterrains ;

Considérant que les dérogations portent :

- sur le dépassement des superficies de bureaux admises par les PRD et Plan de secteur en vertu des quotas P/S 0,2 en zone mixte d'habitation et d'entreprise (les superficies consacrées au bureau passeraient de 1.427 M<sup>2</sup> à 15.193 M<sup>2</sup>) pour les îlots 1 et 4 ;
- sur le dépassement de la limite des 1.500 M<sup>2</sup> par immeuble imposée par le PRD en zone mixte d'habitation et d'entreprise comprise en périmètre de protection du logement, Boulevard du Souverain et avenue Herrmann-Debroux : le dossier de base permet la réalisation d'un immeuble de bureau de 4.500 M<sup>2</sup> à cet endroit ;

Considérant que les surfaces de bureaux supplémentaires se répartissent comme suit :

- 6.700 M<sup>2</sup> au sein de l'îlot 1, disposés principalement au sein d'immeubles longeant le Boulevard du Souverain ;
- 7.400 M<sup>2</sup> le long de l'avenue Herrmann-Debroux, au sein d'immeubles réservés aux entreprises, bureaux et commerces ;
- 1.000 M<sup>2</sup> répartis sur les 2 autres îlots (îlots 2 et 3) ;

Considérant que la restriction des superficies de bureau admises au sein des îlots 2 et 3 assurent la protection et le renforcement de la fonction de logement à cet endroit ;

**Avis favorable sur l'opportunité de la dérogation.**

**La Commission émet toutefois les conditions suivantes :**

Ilot 1 :

- les bureaux ne pourront pas compter plus de 1.500 M<sup>2</sup> par unité, ce qui favorisera l'implantation de bureaux de petites et moyenne dimension, mieux à même de s'intégrer à proximité du centre communal, de permettre la réalisation d'un centre réellement mixte laissant place aux autres fonctions (commerce, équipement et logement) et d'assurer l'utilisation optimale du parking, à la fois durant la journée, la soirée et le week-end ;
- la Commission suggère que la commune recoure à des moyens complémentaires aux charges d'urbanisme, pour augmenter les chances d'aboutir à la réalisation effective des aménagements prévus au plan et d'un environnement agréable aux abords de la place projetée : établissement de conventions contenant des conditions suspensives avec les partenaires privés avant l'adoption du PPAS, réalisation d'un plan d'expropriation, et la mobilisation de ressources financières communales ;

Ilot 4 :

Deux positions se dégagent :

- Une partie de la Commission considère que s'il paraît acceptable de permettre la réalisation de superficies de 4500 M<sup>2</sup> de bureaux par immeuble le long de l'avenue Herrmann-Debroux compte tenu de la disposition des lieux et de la nuisance visuelle et sonore que constitue le viaduc à cet endroit, le nombre d'emplacements de stationnement doit être limité à 1 emplacement pour 300 M<sup>2</sup> de bureau. La proximité du Métro et de nombreuses lignes de bus justifie, en effet l'implantation à cet endroit d'entreprises ayant peu de besoins de mobilité et encourageant le déplacement du personnel par transports en commun.
- Une autre partie de la Commission considère que le nombre d'emplacements de stationnement doit être calculé en regard des besoins locaux sans toutefois dépasser le nombre d'emplacements au M<sup>2</sup> octroyé pour les autres immeubles de bureaux bordant l'avenue Herrmann-Debroux.

**Observations de la CRD à l'occasion de l'examen du dossier de base  
« Bassem-Souverain » à Auderghem**

**(19 février 1998)**

La Commission émet les observations suivantes :

Considérant la situation du boulevard du Souverain et de ses abords en périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement au PRD et en zone d'intérêt culturel, historique, et/ou esthétique au Plan de Secteur ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver les qualités paysagères du boulevard et de favoriser la promenade, l'accès piéton vers le nouveau centre de la commune, ainsi que les relations piétonnes entre cet espace et la grande surface commerciale située sur l'îlot d'en face ;

Considérant la volonté communale de structurer les lieux, tout en maintenant une ouverture de la nouvelle place vers le boulevard du Souverain et les quartiers qui le longent ;

Considérant le site du Bergoje, formant avec le terrain d'angle de la rue Bassem et de l'avenue Verheyleweghen une continuité verte qu'il y aurait lieu de préserver ;

**La Commission suggère :**

- d'aménager la zone de recul située le long du boulevard du Souverain en promenade piétonne jusqu'à la rue P. Devis ;
- de fermer la nouvelle place communale à l'aide d'arcades à front du boulevard du Souverain, de façon à mieux structurer ce nouvel espace et à éviter la présence de pignons en attente ou non aménagés. Cette solution permettrait d'assurer une liaison plus agréable avec cette voie de circulation et de créer au-dessus des arcades des petites surfaces de bureaux compatibles avec l'environnement ce qui permettrait de réduire les superficies de bureau prévues entre les numéros 127 et 141 ;
- d'examiner la possibilité de ne pas construire l'angle de la rue Bassem et de l'avenue Verheyleweghen de manière à y préserver la verdure existante et ainsi à maintenir un espace qui prend son sens dans la réalisation du maillage vert tel que préconisé par le PRD. Cette suggestion est motivée par les trois éléments suivants :
  - la promenade verte périphérique prévue au PRD passe à cet endroit ;
  - cet espace doit être préservé car il participe à la liaison verte reliant la Forêt de Soignes et la vallée de la Woluwe via le Rouge-Cloître, le Bergoje, le Boulevard du Souverain, la promenade du talus de chemin de fer vers Tervuren et le parc de Woluwé ;
  - cette ouverture permet d'ébaucher la liaison verte vers la vallée du Watermaalbeek, avec le nouveau parc de la Heronnière.