



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: E412/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de l'Eclusier Cogge 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Mohamed-Sanae Benallal-Bounja

Objet / Betreft: créer une extension en façade arrière et diviser une maison unifamiliale en 3 logements, placer des châssis en pvc blancs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

1

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial approuvées le 09/10/2008 ;
- considérant que le bien est situé en zone mixte au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/06/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à créer une extension en façade arrière et diviser une maison unifamiliale en 3 logements, placer des châssis en pvc blancs ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que les logements sont répartis comme suit :
- Sous-sol : 3 caves (hsp 1.79m), un local compteur
- Rez-de-chaussée : 1 appartement : chambre 16m², salle d'eau de 3.4m², cuisine de 8m², living 14m²



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- 1er étage : 2 chambres (9m² et 12.9m²), salle d'eau de 3.4m, cuisine 5.3m², living 14m²
- 2ème étage : 2 chambres (14.4m² et 7.2m²), salle d'eau de 3.4m, cuisine de 8m², living 14m²
- considérant que le titre II du R.R.U. impose de tendre vers des dimensions minimales (surface des pièces, hauteur sous plafond et volume) dans le cas de logements neufs réalisés dans un immeuble existant. La transformation d'un logement ne peut en aucun cas entraîner une dégradation de l'habitabilité de celui-ci ;
- considérant que le R.R.U. titre II art 3 prescrit les normes minimales de superficies suivantes :
 - 1° pour la pièce principale de séjour, 20 m² ;
 - 2° pour la cuisine, 8 m² ;
 - 3° si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, cette dernière doit avoir 28 m² ;
 - 4° pour la première chambre à coucher, 14 m², et pour les autres chambres à coucher, 9 m². La superficie de plancher nette prise en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles est celle qui correspond à une hauteur sous plafond de minimum 1,50 mètre. Le logement comporte un espace privatif destiné au rangement ou au stockage.
- considérant en conséquence que dans le cadre de la création de nouveaux logements ces superficies minimales doivent être respectées au mieux ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U. titre II art 3 en ce que les séjours de chacun des 3 logements disposent d'une superficie de 14m² au lieu de 20m² ;
- considérant que malgré la création d'une extension en façade arrière, la superficie projetée est largement insuffisante et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant également que la chambre au 1er étage ne dispose que d'une superficie de 12.9m² au lieu de 14m² et la chambre 2 au 2ème étage atteint une superficie de 7.2m² au lieu de 9m² au minimum ;
- considérant que bien qu'une cave soit à disposition (mais peu utilisable au vu de sa faible hauteur sous plafond), seul le logement du 1er étage dispose en son sein d'un petit espace de rangement ;
- considérant que ces dérogations sont trop importantes et ont un impact négatif sur le bon aménagement des logements ;
- considérant en conséquence que la dérogation au R.R.U. titre II art 3 n'est également pas acceptable en ce qui concerne les chambres ;
- considérant en ce qui concerne les superficies éclairantes que certains espaces ne sont pas éclairés suffisamment ;
- considérant en ce qui concerne la façade avant, que des dérogations pourraient être acceptables en ce sens que les fenêtres sont existantes ;
- considérant cependant, qu'en façade arrière, si les séjours avaient la superficie minimale de 20m² conformément au R.R.U. titre II art 3, et non de 14m² comme projeté, l'éclairage serait insuffisant ;
- considérant que cette dérogation ne serait pas acceptable dès lors qu'il s'agit d'une nouvelle extension ;
- considérant également que le titre II du R.R.U. vise à donner un minimum de confort et d'hygiène aux logements. Ces normes imposent à tout logement, nouveau ou existant, la présence d'une salle d'eau, d'un WC et d'une cuisine ainsi qu'un éclairage naturel, une vue et une ventilation minimale ;
- considérant que les WC ne sont pas représentés et par conséquent le projet présente une dérogation au R.R.U. titre II Art 8 ;
- considérant que le R.R.U. titre II art 8 (WC) précise que tout logement comporte au minimum un WC, soit dans une toilette, soit dans une salle de bain ou de douche, la toilette a des dimensions au moins égales à 0,80 mètre x 1,20 mètre, le WC doit se trouver dans une pièce qui lui est propre ou dans une salle de bain ou de douche, il doit donc être intégré à l'intérieur du logement ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que ces salles d'eau ne sont pas ventilées et dérogent donc au R.R.U. titre II art 12 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant en effet que le R.R.U. titre II art 12 préconise que les cuisines, les salles de bain ou de douche, les toilettes et les locaux destinés à entreposer des ordures ménagères sont équipés d'un dispositif de ventilation qu'il s'agisse de ventilation naturelle ou mécanique ;
- considérant que pour des raisons de salubrité, cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que l'aménagement des salles d'eau n'est pas représenté ;
- considérant que l'espace est très restreint surtout pour les appartements comportant deux chambres ;
- considérant qu'en l'état, ces salles d'eau ne répondent pas au bon aménagement lieux ;
- considérant qu'afin de créer un séjour pour chaque logement, la demande vise également à créer une extension sur trois niveaux en façade arrière ;
- considérant que le principe directeur du R.R.U. titre I a pour souci le maintien et l'amélioration de la qualité de la vie que ce soit pour les îlots formés de maisons entre mitoyens ou les constructions isolées ; en intérieur d'îlot, la qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale des constructions tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines ;
- considérant que l'extension prévue au dernier niveau déroge au R.R.U. titre I art 4 et 6 en ce que celle-ci dépasse les deux biens contigus en profondeur et en hauteur ;
- considérant que par rapport au bien de droite, la dérogation est importante (3.38m de dépassement) et engendrera, au vu de l'implantation de la parcelle, une perte d'ensoleillement ;
- considérant que cette extension n'ayant pour finalité qu'une augmentation du nombre de logements sans amélioration des qualités résidentielles du bien, les dérogations au R.R.U. Titre I art 4 et 6 ne peuvent être acceptables ;
- considérant en outre que les Recommandations du Collège concernant la division d'un logement unifamilial précisent que le logement unifamilial ne peut être divisé en plusieurs unités de logement lorsque la superficie de plancher est inférieure ou égale à 160 m², qu'au-delà de 160 m², la division d'un logement unifamilial préserve une unité de logement comportant au minimum 3 chambres et disposant de la jouissance privative d'un espace extérieur (cour et/ou jardin), que le niveau sous combles d'un bâtiment ne peut constituer à lui seul une unité de logement sauf si la superficie de plancher du niveau sous combles est supérieure à 50 m² ;
- considérant que le projet ne rencontre pas ces Recommandations ;
- considérant qu'en termes d'esthétique, le projet prévoit la pose de menuiseries (porte et châssis) en PVC blanc ainsi que la mise en place d'un crépis gris en façade avant ;
- considérant que ce choix de matériaux tant pour les menuiseries que pour la façade, dénature le bien et appauvrit son caractère originel ;
- considérant que la division d'une maison unifamiliale en trois petits appartements aggrave la situation par rapport au respect des normes ;
- considérant pour rappel que cette maison a été construite comme maison unifamiliale au vu de ses superficies et sa structure ;
- considérant que le programme proposé est trop lourd pour ce bâtiment, qui a été conçu à l'origine comme maison unifamiliale, pour pouvoir conserver les qualités patrimoniales du bâtiment ;
- considérant que la maison s'inscrit dans un contexte urbain de petites maisons et ateliers construits à la fin du XIXe siècle ;
- considérant que ce bien est l'un des rares témoins de cette typologie de maison dans cette rue, d'autant plus que sa maison jumelle, située au numéro 5 a été fortement transformée, notamment en façade avant, en 1929 ;
- considérant que le bien concerné par la demande conserve quelques caractéristiques de la maison d'origine, notamment la structure principale (planchers et maçonneries), les volumétries ainsi qu'une partie de la composition et des matériaux de la façade avant, notamment les châssis en bois à petit-bois au rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'il est nécessaire de conserver les quelques éléments patrimoniaux encore présents à ce jour, notamment en façade avant ;
- en respectant les zones enduites et non enduites selon les matériaux ;
- en respectant les tonalités de couleur en fonction du contexte (soubassement en pierre bleue et reprise de l'enduit dans un ton clair en harmonie avec les façades existantes) ;
- en respectant les matériaux, proportions et profils des châssis originaux ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: W911/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue De Wand 245 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Nuray Göktas

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce en salon lavoir et créer un duplex aux étages (travaux déjà réalisés), transformer la vitrine et placer une fenêtre de toit (façade avant).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme): Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

2

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- vu le Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) relatif à la fermeture des vitrines commerciales ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 05/11/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en salon lavoir et créer un duplex aux étages (travaux déjà réalisés), transformer la vitrine et placer une fenêtre de toit (façade avant) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur les nuisances dues à la hauteur de l'extension réalisée et aux vues générées par la terrasse ;

En ce qui concerne l'historique :

- considérant que le bien a été racheté en 2015 ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (réf. : D129/2015) a été introduite en date du 05/02/2015 pour le même bien, avec pour objet : « la construction d'extensions au rez-de-chaussée et au 1er étage ainsi que la pose d'abris de jardin (travaux déjà réalisés) » ;
- considérant qu'en date du 07/07/2015, la commission de concertation a émis un avis favorable à condition de limiter la profondeur de l'extension du rez-de-chaussée au profil du n°247, supprimer l'extension au 1er et ne pas utiliser le jardin et les abris de jardin à des fins commerciales ;
- considérant que le demandeur n'a jamais donné suite à l'avis de la commission de concertation et que, par conséquent, le dossier a été classé sans suite ;
- considérant qu'une demande de permis d'urbanisme (réf. : D531/2016) est refusée en date du 04/10/2018, portait sur la mise en conformité des extensions déjà réalisées et la modification de la vitrine (pose de châssis en pvc blanc), sur le changement d'utilisation du rez-de-chaussée en salon lavoir avec conduite d'extraction en intérieur d'îlot et sur la création d'un duplex aux étages ;
- considérant qu'en date du 20/06/2017 la commission de concertation a émis un avis favorable à condition de :
 - limiter la profondeur au rez-de-chaussée à celle du voisin du n° 247 ;
 - limiter la profondeur de l'extension au 1er étage à 3m max par rapport au profil du voisin du n° 247 ;
 - prévoir en façade avant, des châssis ainsi que la vitrine en bois, et de placer la vitrine à l'alignement ;
 - supprimer des plans le conduit de ventilation des séchoirs;
 - réaménager le logement conformément au R.R.U. ;
 - de supprimer les abris de jardins et de n'en conserver qu'un seul de max 9m² ;
- considérant que le demandeur n'a pas souhaité donner suite à l'avis de la commission de concertation et que, par conséquent, la demande a été refusée en date du 04/10/2018 ;
- considérant qu'un recours a été introduit le 02/11/2018 et visant à changer l'utilisation du rez-de-chaussée en salon lavoir ainsi qu'à régulariser le changement d'affectation de l'étage et des combles en logement duplex de deux chambres, la construction d'annexes arrière au rez-de-chaussée et au 1er étage, l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'annexe du rez-de-chaussée et la transformation de la vitrine en façade avant ;
- considérant que le recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale a refusé la demande en date du 10/01/2019 ;
- considérant l'absence de permis d'environnement pour l'exploitation d'un salon lavoir ;

En ce qui concerne le gabarit :

- considérant que par rapport aux extensions réalisées et refusées, les plans prévoient de se conformer aux conditions émises par la commission de concertation du 20/06/2017 dans le cadre du dossier D531/2016 ;
- considérant que l'extension du rez-de-chaussée sera par conséquent limitée au profil du n° 247 et que l'extension au 1er étage sera limitée à 3m de plus que le bien contigu sis au n°247 ;
- considérant également que la gaine d'extraction (cheminée en inox) prévue en intérieur d'îlot sera supprimée et qu'il ne subsistera qu'un seul abri de jardin de 9m² ;
- considérant que l'extension du 1er étage déroge au RRU titre I art 6 en ce que celle-ci dépasse d'environ 1,10 m la hauteur du profil mitoyen le plus haut et de plus de 3 m, à savoir d'environ 3.60 m, celle du profil mitoyen le plus bas ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que ces extensions, qui nécessitent des rehausses de mitoyen importantes, porte préjudices aux voisins directs et portent atteinte à l'intérieur d'ilot ;
- considérant que cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne les affectations :

- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un commerce en salon lavoir au rez-de-chaussée, la création d'un studio en duplex au 1er étage et sous-toiture avec extensions en façade arrière et modifier la vitrine ;
- considérant qu'au rez-de-chaussée, un salon lavoir de 100m² a été installé ;
- considérant que le 1er étage et l'étage sous-comble abritent un studio ;

En ce qui concerne l'aménagement du studio:

- considérant qu'au vu des archives (TP 86825 délivré le 20/09/1979), le bâtiment n'a jamais été prévu pour l'habitation ;
- considérant que le RRU définit le local habitable comme local destiné au séjour prolongé des personnes et le local non habitable comme étant un local destiné au séjour temporaire des personnes, tel que couloir, dégagement, salle de bain, toilette ou garage ;
- considérant que le studio dispose d'une entrée indépendante ;
- considérant que le 1er étage se compose d'une cuisine de 9.3m² (hsp 2.33m), d'une salle d'eau de 3.3m² (hsp 2.33m), et d'un espace de vie de 30.7m² dont 17m² ont une hauteur sous plafond de 2.33m et 13.14m² ont une hauteur sous plafond de 3m ;
- considérant que sous-comble, un bureau est créé ;
- considérant que ce logement déroge au RRU titre II art 4 (hauteur sous plafond) ;
- considérant qu'hormis les 13.14m² de l'espace de vie du 1er étage, les 17.56m² d'espace de vie restants dérogent au RRU titre II art 4 ;
- considérant que dans les 30.7m² d'espace de vie, est compté le couloir de distribution des sanitaires, des deux escaliers et de la cuisine ;
- considérant que seuls 25m² environ sont réellement exploitables en terme d'habitabilité du logement;
- considérant que selon les définitions du RRU titre II le bureau est considéré comme un local habitable de la même manière même que la chambre qui avait été proposée dans le cadre de la demande D531/2016 ;
- considérant que le bureau n'a pas une superficie habitable de 30m² comme mentionné sur le plan ;
- considérant que le bureau a une hauteur sous plafond de 2,30 m sur moins de la moitié de sa superficie de plancher nette ; qu'en effet en mesurant sur la coupe, la profondeur du bureau ayant 1,50 m de hauteur sous plafond est d'environ 5,00 m et celle ayant 2,30 m de hauteur sous plafond d'environ 2,50 m, ce qui n'offre 2,30 m de hauteur sous plafond que sur +-7,24 m² des +-15,53 m² du bureau ;
- considérant que la dérogation au RRU titre II art 4 reste conséquente et n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II art 10 en ce que le séjour de 30.7m² dispose d'un éclairage naturel de 5.5m² au lieu de 6.14 minimum ;
- considérant que s'agissant d'une nouvelle baie, cette dérogation n'est pas acceptable ;

En ce qui concerne l'esthétique :

- considérant que les menuiseries projetées sont en bois ;
- considérant qu'une double baie vitrée est créée dans l'extension du 1er étage en façade arrière ;
- considérant cependant que les rambardes ont été supprimées et que la terrasse est supprimée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant cependant qu'afin d'empêcher l'accès à la toiture plate, il y aurait lieu de prévoir une barrière physique devant la double baie vitrée ;
- considérant également que le projet propose toujours la même division de vitrine à 20 cm en arrière de l'alignement ;
- considérant que comme mentionné dans le cadre du dossier D531/2016 et par le collège et dans le cadre du recours, que par ses divisions et le non-respect du cintrage de la baie, le châssis dénature la composition architecturale et l'esthétique de la façade ;
- considérant en conséquence qu'il y a lieu de revoir la division et de placer des châssis en bois respectant le cintrage de la baie ;
- considérant que bien que certaines améliorations aient été apportées par rapports aux antécédents, les dérogations restent conséquentes ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis FAVORABLE, pourrait être émis à condition de :

- prévoir, pour la vitrine des châssis en bois respectant le cintrage de la baie ;
- placer la vitrine à l'alignement ;
- revoir la division de la vitrine ;
- prévoir une barrière physique devant la double baie vitrée du 1er étage en façade arrière ;
- limiter la hauteur de l'extension du 1er étage afin qu'elle ne dépasse pas celle du voisin de droite ;
- rendre le 1er étage conforme au RRU titre II art 4 et 10 ;
- ne pas prévoir de pièce habitable sous faite.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L792/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Le Titien 23 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Olivier Vierendeels

Objet / Betreft: modifier l'aménagement d'un duplex en supprimant des murs intérieurs et une baie en façade arrière, aménager une chambre dans les combles et mettre en conformité la terrasse en toiture de l'annexe et la création d'une lucarne en façade arrière.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

**AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction
régionale des Monuments et Sites:**

3

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) « N° 06-02 Quartier "Véronèse" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 2015-07-16 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation prioritaire renforcée au P.P.A.S. ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 28/09/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 16/06/2021 ;
- considérant que la demande vise d'une part à mettre en conformité une annexe en façade arrière au 1er étage et d'autre part à modifier l'aménagement d'un duplex en supprimant des murs intérieurs et une baie en façade arrière, aménager une chambre dans les combles et mettre en conformité la terrasse en toiture de l'annexe et la création d'une lucarne en façade arrière ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants: dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), dérogation à l'article 13 du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant les squares (hauteur sous plafond) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- vu l'absence de réaction ;
- considérant que la demande concerne uniquement les étages supérieurs du bâtiment et exclu donc le niveau semi-enterré et le bel-étage ;
- considérant qu'au 1er étage est aménagé un appartement avec une chambre et un bureau ;
- considérant qu'aux 2e, 3e et 4e étage est aménagé un triplex 3 chambres;
- considérant qu'une grande pièce de séjour/cuisine est aménagée au 2e étage avec accès à la terrasse en toiture de l'annexe au 1er étage et menant par un petit escalier à la 2e terrasse en toiture de l'entre-sol;
- considérant que 2 chambres et une salle de-bain sont aménagées au 3e étage et une dernière chambre au 4e étage ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. et 6. en ce que l'annexe à mettre en conformité dépasse en profondeur et en hauteur l'unique voisin de la parcelle ;
- considérant que celle-ci s'aligne en profondeur avec la construction du rez-de-chaussée et le bureau à l'entre-sol ;
- considérant que selon les photos aériennes, cette annexe a été construite avant 1996 et qu'elle figure dans le plan d'implantation du PPAS Véronèse n°06-02 de 2015 ;
- considérant que l'ajout de cet annexe améliore les qualités d'habitabilité du logement du 1er étage ;
- considérant dès lors que les dérogations aux art. 4. et 6. en ce qui concerne l'ajout de l'annexe sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. et 6. en ce qu'il propose d'installer des terrasses en toiture des annexes à l'entre-sol et au 1er étage et de rehausser le mur mitoyen de gauche de 1,10 m et de le surhausser de plantation de 0,80 m et d'ajouter un claustra végétal du côté du mitoyen droit ;
- considérant que la terrasse située sur la toiture de l'annexe du 1er étage est existante depuis avant 1996 d'après les photos aériennes ;
- considérant que l'aménagement d'une structure portante pour plante grimpante ne permet pas de garantir une obstruction des vues suffisante et qu'il est préférable de rehausser le mur d'1,90 m ;
- considérant que la limite mitoyenne de gauche est partagée avec le font de parcelle du n°114 de la rue Franklin ;
- considérant que le mur mitoyen à cet endroit est déjà très haut et qu'une rehausse est donc peu opportune ;
- considérant que l'accès à la terrasse de l'entre-sol se fait par un escalier escarpé ;
- considérant que cette deuxième terrasse a une surface de 4 m² ; que l'escalier est fort encombrant sur celle-ci ;
- considérant que vu sa difficulté d'accès et sa faible surface, celle-ci ne représente pas un aménagement de qualité ;
- considérant dès lors que, pour la terrasse au niveau du 2e étage, la dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU est acceptable et la dérogation à l'art. 4. du titre I. du RRU impliquée par une éventuelle rehausse du mur mitoyen serait également acceptable ;
- considérant par contre que pour la terrasse à l'entre-sol les dérogations aux art. 4. et 6. du titre I. du RRU ne sont pas acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 10. en ce que la superficie éclairante de la chambre du 1er étage présente un déficit de 0,5 m², celle de la chambre 02 du 3e étage un déficit de 0,66 m², et celle de la chambre 01 de 2,08 m² ;
- considérant que pour les chambres en façade arrière le déficit est peu important ;
- considérant que pour la chambre en façade avant il s'agit d'une lucarne historique qu'il importe de maintenir et que l'ajout d'une fenêtre de toit est difficilement envisageable dans la composition de la toiture;
- considérant que les 3 pièces bénéficient d'un dégagement suffisant, étant côté jardin ou au 3e étage et donc d'une prise de lumière importante ;
- considérant dès lors que les dérogations à l'art. 10. du titre II. du RRU sont acceptables ;
- considérant que le projet déroge au RGBQ art. 13. en ce que la hauteur sous-plafond des pièces sous-combles au 4e étage est de 2,37 m et au RRU titre II. art. 4 en ce que la hauteur sous-plafond des pièces sous-combles au 3e étage est de 2,27 m ;
- considérant qu'il s'agit d'une construction existante ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le déficit pour les pièces au 3^e étage par rapport à la hauteur demandée par le RRU n'est que de 0,03 m ;
- considérant que la hauteur sous-lucarne de la chambre en façade à rue est de 2,91 m ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 13. du RGBQ et à l'art. 4. du titre II. du RRU est acceptable;
- considérant que le projet déroge au RRU titre II. art. 4. en ce que moins de la moitié de la superficie de la chambre au dernier étage a une hauteur sous-plafond supérieure à 2,30 m ;
- considérant qu'au vu de l'exigüité de cette pièce il serait préférable de la considérer comme un bureau ou un espace de rangement et non une chambre ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4 du titre II. du RRU n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement de 2 logements tendant à respecter le titre II. du RRU dans un bâtiment existant, offrant des beaux espaces et des espaces extérieurs pour le triplex ;
- considérant qu'aucune modification n'est effectuée en façade avant ;
- considérant que les modifications effectuées en façade arrière ont un faible impact sur le voisinage;
- considérant qu'en séance, le demandeur a précisé qu'il souhaitait restaurer les châssis en façade avant, ou les remplacer à l'identique ;
- considérant que la restauration des châssis serait à privilégier ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, à condition de :

- transformer la chambre au dernier étage en bureau ou espace de rangement;
- supprimer la terrasse, les bacs à plantes et l'escalier prévus au niveau de la toiture plate au-dessus de l'annexe arrière la plus basse entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage (côté n°23B) ;
- respecter le code civil en ce qui concerne la terrasse du 2^{ème} étage, le cas échéant en rehaussant le mur en maçonnerie jusqu'à 1,9m (le long du mitoyen avec le n°21) pour éviter les vues directes, et prévoir un recul de 0,60m (le cas échéant avec un bac à plantes) pour éviter les vues obliques ;
- privilégier le maintien et la restauration des châssis en bois en façade à rue ;
- si le remplacement des châssis est indispensable, les nouveaux châssis seront des copies identiques des châssis existants (matériaux, composition, division, proportions, modénature,...).

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU titre I. art. 4. et 6. en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de construction et les éléments techniques en toiture pour la terrasse du 2^e étage, au RRU titre II. art. 4 et 10. en ce qui concerne la hauteur sous-plafond et les superficies éclairantes et au RGBQ. art. 13. en ce qui concerne la hauteur sous plafond sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H317/2021 (PU)

Adresse / Adres:
Harenberg 90 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Said - Ghania Khouljani - Chihi

Objet / Betreft: construire une maison unifamiliale de 5 chambres avec garage

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

4

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Permis de lotir (P.L.) n° AN1361: lot n°8, délivré le 12/11/2004 ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 24/03/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 09/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à construire une maison unifamiliale de 5 chambres avec garage ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants:
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art. 6. du titre I. du RRU (hauteur de construction) ;
- vu l'unique réaction émanant du voisin et demandant à être entendu à la commission de concertation;
- considérant que la maison est construite sur un terrain trapézoïdale, avec une façade avant plus large que la façade arrière ;
- considérant que la nouvelle construction est composée, d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, un étage et un étage sous-combles ;
- considérant que la profondeur de la construction est de 15 m au niveau du rez-de-chaussée et de 12 m au 1er étage ;
- considérant que 2 coupoles sont construites dans la toiture plate de l'extension au rez-de-chaussée;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que la hauteur du faite de la nouvelle construction est la même que celle du n°92 (voisin de gauche) ;
- considérant que une lucarne est aménagée dans chaque versant de la toiture, alignées aux plans des façades ;
- considérant que ces lucarnes dérogent au RRU titre I article 6 en ce qu'elles dépassent le profil de toiture de plus de 2 m ;
- considérant que le revêtement de la façade est prévu en brique de ton gris foncé, les châssis en aluminium gris foncé, les garde-corps des fenêtres en verre et le toit en tuile gris foncé ;
- considérant que le sous-sol est composé d'une cave, et d'un local technique ;
- considérant qu'un garage est aménagé au rez-de-chaussée et que le reste de celui-ci est dédié au living donnant sur le jardin et à un vaste hall d'entrée ;
- considérant qu'un salon/bureau, 2 chambres, une salle de bain et une buanderie sont aménagés au 1er étage ;
- considérant que l'étage sous-comble comporte 3 chambres, un bureau et une salle-de-douche ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 4. en ce que la nouvelle construction dépasse de plus de 3 m le profil mitoyen de la construction de gauche ;
- considérant que la profondeur de construction est conforme au permis de lotir et s'aligne avec le voisin de droite;
- considérant qu'il existe déjà un mur mitoyen 3 m plus profond que la construction existante sur les 2 premiers niveaux du n°92 ;
- considérant que le projet ne dépasse pas de plus de 3 m ce mur mitoyen ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'art. 4. du titre I. du RRU est acceptable ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce que la toiture dépasse les profils des deux constructions voisines ;
- considérant que le profil de la toiture a la même hauteur que celui de la construction de gauche (n°92) mais qu'il est en léger décalage avec celui-ci dû à la forme particulière de la parcelle ;
- considérant que les hauteurs de corniches en façade avant des 3 maisons sont identiques ;
- considérant que le logement est conforme au titre II. du RRU concernant les normes d'habitabilité ;
- considérant que l'architecture de la façade avant avec la lucarne dans le plan de la façade s'inspire des constructions préexistantes dans la rue (n°84 et 86) ;
- considérant que les n° 84 et 86 sont des exceptions et ne s'intègrent pas harmonieusement dans la typologie du quartier ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir, en façade avant, une lucarne intégrée dans le versant de la toiture, en retrait du front de bâtisse et de prévoir une corniche continue ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les corrections demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE, à condition de :

- prévoir, en façade avant, une lucarne intégrée dans le versant de la toiture, en retrait du front de bâtisse et de prévoir une corniche continue.

La dérogation au RRU titre I. art. 4. et 6. en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de construction est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B377/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue de la Bugrane 77 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Sébastien de Villenfagne de Sorinnes

Objet / Betreft: ajouter un 4e étage et un 7e logement à un immeuble de rapport

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

5

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
- vu le Plan particulier d'affectation du sol (P.P.A.S.) (PPAS) « PPA N° 50-30, 50-31 "Quartier de l'avenue de versailles" ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 07/04/1969. ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/04/2021;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 9/06/2021;
- considérant que la demande vise à ajouter un quatrième étage et un septième logement à un immeuble de rapport;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants: dérogations aux prescriptions du PPAS n° 50-30/31 (Versailles I, 07-04-69), dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur et éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que la demande concerne un immeuble de rapport composé d'un rez-de-chaussée dédié aux garages et aux caves et de 2 appartements 2 chambres sur 3 étages ;
- considérant que le projet vise à ajouter un appartement 3 chambres de type « penthouse » en toiture du bâtiment existant ;
- considérant que l'extension s'inscrit en recul de la façade avant, s'alignant au recul du volume en toiture du n°81 soit un recul de 4,09 m du côté droit et respectant un recul de 3,45 m du côté droit (n°75) ;
- considérant qu'elle s'aligne en profondeur avec le volume en toiture du n°81 du côté gauche et avec la profondeur du n°75 du côté droit ;
- considérant qu'un petit décalage de hauteur existe entre l'extension côté droit culminant à 15,04 m et côté gauche culminant à 15,34 ;
- considérant que 3 terrasses sont aménagées en toiture, la première en façade avant, respectant toujours un recul par rapport à celle-ci et les 2 autres en façade arrière ;
- considérant que la cage d'escalier et d'ascenseur desservant les étages au milieu du bâtiment est étendue au 4e étage et qu'une coupole ouvrante de désenfumage est aménagée en son sommet, et culmine à 15,75 m;
- considérant que les différentes parties de la toiture plate sont aménagées en toiture végétale ;
- considérant que les façades de l'extension sont ventilées en panneau fibres-ciment de ton gris-clair;
- considérant que les façades extérieur de l'extension de la cage d'ascenseur sont en bardage en zinc prépatiné de teinte naturelle ;
- considérant que les châssis sont en aluminium thermolaqué de ton anthracite ;
- considérant que l'appartement est composé d'un séjour traversant, donnant accès aux terrasses en façade avant et arrière, de 2 chambres en façade arrière dont l'une avec accès à une petite terrasse et d'une 3e chambre avec salle de bain en façade arrière, d'une buanderie, une salle de douche et 2 WC ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce que la toiture de l'extension dépasse de 0,48 m le voisin de gauche et de 2,78 m le voisin de droite ;
- considérant que le projet déroge au PPAS art. 10. en ce qu'il prévoit un 4^{ème} étage alors que le PPAS en autorise 3 ;
- considérant que la rehausse s'aligne sur le profil mitoyen de gauche en ce qui concerne le recul et la profondeur et ne le dépasse que de 0,48 m ;
- considérant néanmoins que le nouveau volume de droite n'est pas aligné sur le volume de gauche et que ce décrochage induit des différences de hauteur sous-plafond, un raccord peu harmonieux au niveau des toitures, ainsi qu'une différence de hauteur peu harmonieuse, elle aussi, au niveau des baies en façade avant ;
- considérant qu'il existe très peu d'exemples d'annexes de ce type dans le quartier et que celles-ci sont généralement moins visibles, plus en recul, et ont été autorisées avant l'entrée en vigueur du PPAS et de l'application de l'article 10 ;
- considérant qu'en façade arrière, les trumeaux de l'annexe ne s'alignent pas sur ceux des étages inférieurs et ne s'intègrent dès lors pas harmonieusement à l'immeuble existant ;
- considérant que cette extension est très fort visible en façade arrière ;
- considérant que la rue est en pente et que l'extension sera dès lors perceptible non seulement depuis les immeubles environnants, mais également depuis la voie publique ;
- considérant que les décrochements de volume rompent avec la typologie de la rue et de l'immeuble;
- considérant que cet étage supplémentaire est de nature à créer un précédent pouvant potentiellement porter préjudice à la cohérence d'ensemble du quartier ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 10 du PPAS n°50-30 (nouvel étage) n'est pas acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le projet déroge au RRU titre I. art. 6. en ce qu'il prévoit l'aménagement de terrasses en toiture, circonscrites de garde-corps en verre feuilleté clair ;
- considérant que celles-ci respectent les reculs nécessaires et sont conformes au code civil ;
- considérant que les zones inaccessibles sont pourvues de toitures vertes ;
- considérant néanmoins qu'il n'est visuellement pas souhaitable de démultiplier les éléments techniques sur les toitures plates ;
- considérant que les terrasses sont fort perceptibles tant à l'avant qu'à l'arrière ;
- considérant que ces terrasses sont intimement liées aux nouveaux volumes envisagés ;
- considérant dès lors que la dérogation à l'article 6 du titre I. du RRU (terrasse sur toiture plate) n'est pas acceptable ;
- considérant que le logement proposé est généreux et conforme aux prescriptions du titre II. du RRU concernant les normes d'habitabilité ;
- considérant que celui-ci ajoute de la diversité à la taille des logements présents dans l'immeuble ;
- considérant qu'il est pourvu de pièces de vie d'une superficie agréable et de nombreux espaces de rangement ;
- considérant néanmoins que deux entrées desservent l'appartement depuis le palier du dernier étage dont une débouche dans une des chambres ;
- considérant que cette deuxième porte est, de plus, en conflit avec la porte des toilettes, et que cette porte, proche de l'ascenseur et de la cage d'escalier, est susceptible d'influer négativement sur l'acoustique et la quiétude de la chambre en question ;
- considérant que le projet prévoit 148 m² supplémentaires et dépasse de 28 m² le seuil des 1000 m² de logement et que sa réalisation serait donc soumise à des charges d'urbanismes d'un montant de 7400 € ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H1033/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Chaussée de La Hulpe 28 1000 Bruxelles
Avenue du Vivier d'Oie 75 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Immobilière du Vivier d'Oie - S.P.R.L.

Objet / Betreft: transformer le commerce, réaménager la cour et le parking et changer la couleur des menuiseries extérieures et de la façade.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

6

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
- vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan particulier d'affectation du sol " VERT CHASSEUR" (n°99-04, approuvé le 17/07/2008) (P.P.A.S.) ;
- vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement sur les trottoirs (R.T.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et le long d'un espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en catégorie II construction avec valeur d'accompagnement au P.P.A.S.;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/12/2020 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 03/06/2021 ;
- considérant que la demande vise à transformer le commerce, réaménager la cour et le parking et changer la couleur des menuiseries extérieures et de la façade ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/06/2021 au 07/07/2021 pour les motifs suivants :
- dérogations aux prescriptions du PPAS n° 99-04 (Vert Chasseur, 17-07-08) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- vu l'unique réaction à l'enquête publique et portant sur une demande à être entendu et notamment sur le fait qu'il est jugé étonnant que l'enquête intervienne à posteriori puisque les travaux sont finis, ainsi qu'une demande d'intégration de la présence d'enfants à proximité, et la mise en place de systèmes destinés à réduire les nuisances sonores et à préserver la quiétude du quartier (par exemple en sensibilisant les clients du restaurant et usagers du parking et/ou en plaçant des caissons acoustiques autour des compresseurs situés au-dessus de la cuisine du restaurant).;
- considérant que la chaussée de la Hulpe est une voirie régionale ;
- considérant que le projet n'a pas d'incidences sur la chaussée de la Hulpe et que, par conséquent, l'avis de Bruxelles Mobilité n'est pas requis ;
- considérant que le bien, composé de trois niveaux, se présente comme suit ;
- sous-sols : espaces de stockages et locaux techniques
- rez-de-chaussée : zones de restauration, cuisines et espaces d'accueil de la clientèle
- 1er étage : salons privés et espaces de réserve
- 2ème étage : bureaux de l'administration de restaurant et vestiaires du personnel
- considérant que le bâtiment en fond de parcelle est utilisé pour du stockage et la cuisine ;
- considérant que les deux bâtiments sont entourés d'un terrain aménagé en terrasse d'agrément et en zone de stationnement ;
- considérant que le parking compte 12 emplacements en situation existante de fait et que le permis de 2002 mentionne 14 emplacements de parking ;
- considérant que le projet prévoit 9 emplacements ;
- considérant que la demande prévoit la transformation du rez-de-chaussée par le percements de baies afin d'ouvrir les espaces intérieurs et de rendre la circulation plus fluide mais également de créer des vues sur les activités de la cuisine afin de permettre une interaction entre la clientèle et les activités du restaurant ;
- le projet prévoit également d'augmenter la capacité du restaurant, avec un accroissement de 64 places ;
- considérant que les 176 couverts seront répartis sur le rez-de-chaussée et le 1er étage ;
- considérant que la demande prévoit également d'améliorer les espaces d'accueil de la clientèle dès l'entrée du restaurant en agrandissant l'espace hall et vestiaire ;
- considérant que la cour et le parking seront réaménagés ;
- considérant que la demande prévoit une augmentation des espaces verdurisés et arborés ainsi qu'un accroissement de la surface perméable ;
- considérant que l'accès piéton sera couvert de pierre bleue, les zones carrossables seront pavées de porphyre et les espaces de stationnement seront en gravier ;
- considérant que le projet prévoit également de planter 4 arbres ;
- considérant que l'entrée sera réorganisée afin de prévoir un double passage en bordure de voirie ;
- considérant que les nouveaux accès seront fermés au moyen de portails réalisés en aluminium thermolaqué de couleur noire avec des piliers en maçonnerie blanche de part et d'autre ;
- considérant que le projet déroge au PPAS « VERT CHASSEUR » art. 3.1.9 garages et parkings en ce que les portails en aluminium thermolaqué noir prévus pour la fermeture des baies d'accès-sortie de véhicules ne sont pas en parfaite harmonie avec le rythme et la typologie de la façade ;
- considérant les portails constitués de panneaux pleins ne s'intègrent pas à la typologie du quartier ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet prévoit également la modification de la couleur des façades et des menuiseries extérieures ;
- considérant qu'en situation existante de droit les façades étaient en brique de teinte rouge et les menuiseries ainsi que le bow window surplombant la chaussée de la Hulpe étaient peintes en blanc ;
- considérant qu'en situation existante de fait les façades ont été peintes en blanc à l'exception du rez-de-chaussée (façade sud et est) qui a conservé sa teinte brique et ses bandeaux et éléments sculptés de couleur beige ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'en situation existante de fait les menuiseries ont été peintes en noires ;
- considérant que le projet prévoit de peindre toutes les menuiseries de la façade nord en blanc ainsi que les murs de jardin faisant jonction avec le bâtiment situé en fond de parcelle ;
- considérant que la demande prévoit également de transformer la façade du bâtiment arrière ainsi que les deux locaux poubelles ;
- considérant que le projet déroge au PPAS « VERT CHASSEUR » art. 3.2.3.2 prescriptions esthétiques catégorie II en ce que l'esthétique de la construction n'est pas respectée et que les huisseries de fenêtre et la couleur de la façade qui contribuent à la typicité et au caractère pittoresque du quartier ne sont pas maintenues ;
- considérant que la demande modifie l'aspect architectural de la façade ;
- considérant de plus que le projet déroge au PPAS « VERT CHASSEUR » art. 3.1.5.2 dispositions pour les rez-de-chaussée en ce qu'au rez-de-chaussée sont interdits l'utilisation de matériaux et couleurs n'étant pas en harmonie avec les immeubles dans les environs immédiats faisant partie de la catégorie I ou II ;
- considérant que le voisin direct faisant partie de la catégorie II au PPAS a conservé des châssis en bois blanc avec une façade en briques rouges (n°24 de la chaussée de la Hulpe) ;
- considérant que ce bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (réf : H1017/2018) ;
- considérant qu'il est souhaitable de revenir à des châssis en bois de couleur claire avec une façade en brique de teinte rouge ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le demandeur sollicite une dérogation à l'art. 2.1 zone d'habitation à prédominance résidentielle et à l'art. 5.1 zone de cours et jardins, superficie non perméable supérieure à 10% ;
- considérant que l'affectation de commerce (horeca) est existante depuis 1893 et est donc antérieure à la création du PPAS ;
- considérant que la création du parking est également antérieure à la création du PPAS ;
- considérant que le plan de la situation existante de fait du PPAS renseigne un parking en intérieur d'îlot de 9 emplacements ;
- considérant dès lors que le projet n'est pas en dérogation à ces deux articles du PPAS ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Avis FAVORABLE à condition de:

- revenir à des châssis en bois de couleur claire avec une façade en brique de teinte rouge ;
- prévoir une porte d'accès visuellement plus perméable et mieux intégrée à son contexte ;
- indiquer sur plan l'ensemble des appareils d'air conditionné, compresseurs et autres éléments techniques prévus dans le projet et prévoir des systèmes permettant d'atténuer sensiblement le bruit et les gênes visuelles qu'il pourraient éventuellement engendrer ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

La Commission de concertation demande que le nécessaire soit fait dans les meilleurs délais quant à l'introduction du renouvellement du permis d'environnement auprès des services de la Ville.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: W544/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 72 - 76 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: WATER-LEAU (TROOSTERS)

Objet / Betreft: Démolir et reconstruire un immeuble de bureaux (hors-sol) avec diminution du nombre de parkings.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/06/2021 - 15/07/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le Permis d'Urbanisme:

- attendu que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux (hors-sol) avec diminution du nombre de parkings ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 20/05/2021 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : Maître architecte (BMA), Vivaqua ASTRID, SIAMU, Access & Go et Bruxelles Mobilité (BM) ;
- vu l'avis positif du BMA sur le projet émis avant dépôt de la demande de permis d'urbanisme ;
- vu l'avis favorable sous conditions de Vivaqua reçu par le fonctionnaire délégué en date du 02/06/2021 ;
- vu la décision favorable sous condition de la Commission de Sécurité ASTRID du 01/06/2021, réf. : 5315 ;
- vu que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) n'a pas encore été transmis au Fonctionnaire Délégué ;
- vu l'avis favorable de Access & Go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 28/06/2021 ;
- Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité (BM) reçu par le fonctionnaire délégué en date du 15/07/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 7.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- application de l'art. 126, §11 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 6 (hauteur) et 11 (zone de recul) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- application de l'art. 175/20 du CoBAT : projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B (rubriques 21 et 26) ;
- application de l'art 176/1 : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :
- application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/06/2021 au 15/07/2021 et que 5 réactions ont été introduites portant principalement sur :
- incidences du chantier sur le voisinage ;
- construction projetée en zone de recul et impacts négatifs sur le bien voisin (sécurité et luminosité) ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que l'immeuble existant date de 1967, qu'à l'instar d'autres bâtiments de cette époque, il fait aujourd'hui l'objet d'une remise en question au vu de son inéquation avec les standards actuels recherchés dans ce secteur ;
- considérant qu'une opération de démolition-reconstruction des niveaux hors-sols est demandée avec réutilisation des matériaux démolis ;
- considérant que les 4 niveaux en sous-sols sont maintenus, qu'ils comprennent également une partie du tunnel de l'avenue Louise ;
- considérant que le choix de procéder à la démolition des parties hors-sol de l'immeuble a été dicté par plusieurs facteurs :
- la structure de l'immeuble existant n'a pas été envisagée en vue d'une reconversion ultérieure ;
- la structure de l'immeuble existant ne permet pas la création d'espaces de bureaux répondants aux normes actuelles, ni ne permet d'envisager sa reconversion en une autre fonction ;
- les techniques spéciales ayant évolué, il n'est plus possible de disposer les équipements techniques répondants aux critères de durabilité actuels et, à fortiori, futurs ;
- la volumétrie actuelle de l'immeuble n'est pas efficiente, notamment au niveau de son retrait par rapport à la rue au niveau rez-de-chaussée, créant des espaces inadéquats au niveau urbanistique et insécurisant pour les piétons le long du Boulevard de Waterloo ;
- la structure actuelle de l'immeuble ne permet pas d'envisager une rénovation qualitative en matière de performances énergétiques ;
- considérant en effet que la hauteur des niveaux existants est en inadéquation avec les impositions techniques actuelles requises pour le confort de l'occupant des bureaux ou pour permettre une flexibilité et une habitabilité correcte des espaces ;
- considérant que s'accommoder de la structure existante ne permettant que de faibles apports de lumière pour une profondeur de bâtiment supérieure à 20 mètres n'est pas optimum pour le confort des utilisateurs ;
- considérant que le rapport entre le bâtiment et l'espace public n'est pas optimum et mérite une requalification ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'il est cependant regrettable de devoir recourir à une opération de démolition du bâti existant ;
- considérant que le bâtiment hors-sol démolé est envisagé comme une banque de matériaux pouvant être réutilisée idéalement in situ ou ex situ ; que pour ce faire, un audit préalable à la démolition sera réalisé par une société spécialisée afin de déterminer tout ce qui pourrait être revalorisé ;
- considérant qu'afin de garantir la pérennité du cadre bâti, les espaces projetés offrent davantage de souplesse et de flexibilité, que cette capacité d'adaptation ou résilience se traduit dans le projet entre autres par :
 - une hauteur sous-plafond suffisante ;
 - l'absence de distinction entre les zones de circulation et de bureau afin de permettre un maximum d'options d'aménagements ;
 - un taux d'occupation élevé pour permettre la création de différents types d'espaces de bureaux en fonction des besoins ;
 - l'implantation de 3 escaliers de secours afin de pouvoir subdiviser les étages en plusieurs parties indépendantes ;
- considérant que le rapport avec l'espace public est amélioré dans le projet en termes d'interaction et de transparence et de lisibilité des entrées, tant pour le visiteur que pour le cycliste ;
- considérant que l'immeuble reconstruit est conçu afin de permettre une grande flexibilité y-compris pour la réaffectation éventuelle de l'immeuble en d'autres fonctions que du bureau ;
- considérant que le bâtiment existant ne présente pas d'intérêt patrimonial ;
- vu le rapport d'incidences et la note explicative sur l'opportunité de la démolition-reconstruction de l'immeuble ;
- considérant que la démolition du bâtiment hors-sol se justifie et est exceptionnellement acceptable dans ce cas précis ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que le projet prévoit une augmentation des superficies de bureaux : en hors-sol de 11.633,7 m² à 12.788,4 m² et en sous-sol de 0 m² à 683,9 m² ;
- considérant que le projet est conforme au PRAS en zone administrative ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- considérant que le projet prévoit une modification du volume du bâtiment, qu'il s'étend sur la zone de recul en façade avant et arrière sur les premiers niveaux et qu'un étage complet rehaussé est prévu à la place de l'étage technique existant ;
- considérant que l'élargissement du bâtiment jusqu'à l'alignement au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage sur le Boulevard de Waterloo est prévu afin d'améliorer la relation entre l'espace public en contrebas et les bureaux ;
- considérant que ce premier volume vient en lieu et place des anciens escaliers extérieurs, qui marquent une barrière visuelle et sont sources d'inconfort (sécurité, contrôle social...) ;
- considérant que le lobby d'accueil dispose d'une double hauteur ; que l'entrée est sur le prolongement du trottoir, commune à tous les utilisateurs et accessible pour les piétons et les cyclistes sans distinction ;
- considérant qu'un forum est installé en duplex entre le 1er sous-sol et le rez-de-chaussée agrandi ;
- considérant que l'élargissement du bâtiment du rez-de-chaussée au 3ème étage sur le Boulevard de Waterloo est prévu afin de supprimer les espaces résiduels situés au-dessus du sol et utilisés à l'heure actuelle par du parking ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le trottoir particulièrement étroit y est avantageusement élargi sur la propriété privée ;
- considérant que l'extension arrière sur quatre niveaux, accueille des fonctions polyvalentes jusqu'au R+1 et des espaces de bureaux aux étages supérieurs ; qu'en son centre, la circulation verticale conçue comme un escalier monumental est entièrement vitrée sur la rue ;
- considérant que le projet déroge dès lors au titre I article 11, en ce que les zones de recul ne sont pas aménagées en jardinet ;
- considérant que le sous-sol est présent jusqu'aux alignements, que des zones de pleine terre ne sont dès lors pas envisageables ;
- considérant que les extensions permettent d'améliorer le rapport entre le bâti et les espaces publics ;
- considérant que les toitures plates des deux extensions sont pourvues de parties en toitures extensives et de parties accessibles pour des terrasses ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable, que le bon aménagement des lieux est respecté ;
- considérant que les lignes de corniche et les retraits successifs du bâtiment projeté sont alignés au bâtiment de gauche (n°77) ;
- considérant qu'en situation existante, un étage technique est positionné sur la moitié de la longueur du bâtiment à environ 12,50 m de l'alignement en façade avant et à 10,50 m en façade arrière ; que la hauteur totale du bâtiment est de + 32,13 m ;
- considérant qu'en situation projetée, le niveau de la toiture culmine, à partir du Boulevard de Waterloo, à +26,17 m sur 1,8m puis à +29,32 m sur 5 m et à +33,77 m en toiture du dernier niveau jusqu'en façade arrière et ce, sur toute la longueur du bâtiment ;
- considérant que le niveau de référence le plus haut du bâtiment voisin le plus bas correspond à l'étage technique ; que celui-ci occupe partiellement la toiture de ce bâtiment et culmine à +32,47 m, que le reste de la toiture est à +26,17 m au premier recul et à +29,34 m pour le reste ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la toiture du bâtiment dépasse par endroit de plus de 3 m le profil mitoyen du bâtiment voisin le plus bas à gauche ;
- considérant que le niveau maximum de l'acrotère du bâtiment correspond au sommet des souches techniques de manière à percevoir une seule ligne continue ;
- considérant que ce volume est fortement vitré car composé en majeure partie de bureaux paysagers donnant sur la toiture-terrasse d'environ 4,50 m de largeur en façade avant ;
- considérant que les toitures plates sont partiellement accessibles et partiellement verdurisées (toitures extensives) ;
- considérant que le bâtiment projeté préserve les vues lointaines existantes vers le dôme du Palais de Justice ;
- considérant que le projet s'insère dans un îlot qui a fait l'objet de multiples reconversions, qu'il a déjà été ainsi perturbé par la rénovation du bâtiment voisin : modification du socle, des façades et intégration de logements ;
- considérant que malgré ces travaux, l'îlot se perçoit toujours comme un ensemble cohérent, avec un skyline reconnaissable et presque symétrique ;
- considérant que l'îlot est composé de deux bâtiments jumeaux aux extrémités (en R+9) qui encadrent une composition centrale, elle-même constituée de deux bâtiments ;
- considérant que ces derniers sont situés en retrait par rapport à l'alignement ;
- considérant que cet îlot bénéficie d'une grande visibilité côté Boulevard de Waterloo, et que sa compréhension dans sa globalité est d'autant plus importante qu'il est perçu à différentes échelles par le piéton ;
- considérant que les lignes fortes de l'ensemble sont respectées, à savoir un socle, un corps de bâtiment en arrière-plan et une corniche continue en R+7 couronnée d'un étage en retrait ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le remplacement de l'étage technique actuel par un volume présentant une architecture en adéquation avec les étages inférieurs ainsi qu'une toiture-terrasse habitée visible depuis l'espace public constituent des améliorations du paysage urbain ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable, que le bon aménagement des lieux est respecté ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que, côté boulevard de Waterloo, le socle est traité comme une galerie sur deux niveaux, avec des espaces polyvalents en mezzanine ;
- considérant que la structure verticale de la façade du socle largement vitrée est en béton architectonique ;
- considérant que l'extension en façade arrière est traitée en contraste avec les étages hauts, qu'elle est en majorité vitrée, qu'elle est travaillée comme une peau transparente, qui vient englober les différentes fonctions, de manière à participer au maximum à l'espace public ; que les allèges sont traitées en shadow-box, et se confondent avec l'ensemble de l'enveloppe ;
- considérant qu'à partir du R+2 jusqu'au R+7, le bâtiment retrouve l'alignement en retrait, propre à l'ensemble ;
- considérant que la façade répond aux contraintes du bureau actuel et futur à savoir : faciliter la flexibilité d'usage interne, apporter un maximum de lumière naturelle (maximiser la hauteur sous-plafond et des vitrages toute hauteur), se protéger des apports solaires tout en restant ouvert sur son environnement, permettre une ventilation de confort aux occupants,
- considérant que les façades du bâtiment boulevard de Waterloo sont conçues en mur-rideau, modulé tous les 131,5 cm, entraxe qui découle de la structure existante ;
- considérant que chaque module peut recevoir une cloison, ou rester libre pour favoriser un open-space ;
- considérant que tous les deux modules, un ouvrant manuel est prévu pour respecter le bien-être individuel des utilisateurs en termes de ventilation naturelle ;
- considérant que les deux façades du bâtiment n'ayant pas la même orientation, elles se différencient également dans la réponse apportée par rapport à leur contexte ;
- considérant que pour la façade Boulevard de Waterloo, exposée au sud et profitant d'un grand dégagement, une exo-structure métallique d'une profondeur de 60 cm est prévue sur l'ensemble de la façade pour combiner à la fois la fonction de résistance au feu entre étage (compartiment) mais aussi la protection solaire de la façade ; que grâce à celle-ci, des stores extérieurs ne sont pas nécessaires ce qui permet de s'assurer que la façade reste la plus ouverte possible sur l'extérieur ;
- considérant qu'un parement en béton architectonique texturé, dans le plan de la façade, fait le lien avec les mitoyens ;
- considérant que la combinaison des deux systèmes réguliers superposés (ouvrants et exo-structure) fait écho au rythme du bâtiment de logement mitoyen ; que cet effet a pour objectif d'apporter de la cohérence à la façade de l'îlot dans son ensemble, et de conserver la première lecture urbanistique ;
- considérant que le projet s'aligne à la corniche existante très présente du bâtiment voisin ; qu'un étage en retrait vient souligner cette corniche et complète celui du voisin, en respectant l'alignement historique ; que cet étage est traité comme l'ensemble du corps du bâtiment, avec une exo-structure métallique ton clair ;
- considérant que le dernier étage, largement en retrait, est majoritairement vitré pour profiter des vues sur la ville et garantir un apport de lumière optimal ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que la hauteur de l'acrotère a été définie afin de s'assurer que les équipements techniques soient intégrés au bâtiment ; que le vitrage et les quelques parties pleines qui sont revêtues de panneaux métalliques de ton clair se prolongent jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère afin que ce dernier étage reste le plus discret possible et qu'il se fonde avec le ciel ;
- considérant que pour la façade Rue des Six Aunes exposé au nord avec peu de dégagement, la volonté est de maximiser l'éclairage naturel tout en garantissant une intimité pour les occupants ; que dans les étages hauts, une allège est intégrée dans le plan de la façade mur rideau (avec parement en béton architectonique texturé) pour garantir la fonction de résistance au feu tout en conservant un maximum de vue et de lumière ;
- considérant que le rythme des ouvrants tous les deux modules est également présent et contribue à la cohérence de l'ensemble des deux façades ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs et extérieurs:

- considérant que l'ensemble du bâtiment est conçu avec une trame régulière, une répétition de modules types qui permettent une meilleure flexibilité d'agencement (cloisonnement / open-space) ;
- considérant que la structure a été adaptée en plusieurs endroits pour dégager de larges zones libres de toutes colonnes, facilitant l'implantation de salles de conférence, de salles de réunion, d'une salle polyvalente, etc. ;
- considérant que cette flexibilité s'exprime aussi dans le socle dont l'architecture offrent de multiples configurations possibles en termes d'aménagements : locaux sécurisés ou non, accessibles au public ou exclusivement privés, divisés ou reliés ;
- considérant que le nombre de noyaux de circulations verticales et la disposition de ceux-ci offrent la possibilité de subdiviser les étages en 2 parties distinctes ;
- considérant qu'à l'exception du R+9 qui bénéficie de 3 m, la hauteur sous faux-plafond est de 2,70 m minimum pour chaque étage, sans distinction des zones de circulation afin de favoriser la flexibilité des espaces ;
- considérant que des surfaces de réserves sont conservées au sous-sol pour offrir aux utilisateurs la possibilité d'aménager différents locaux de services annexes au bureau (locaux d'archives, locaux techniques...) ;
- considérant que les interventions prévues dans les sous-sols se limitent principalement à la réalisation de trémies pour les noyaux de circulations et au cloisonnement des espaces techniques afin de limiter à son strict minimum l'occupation en toiture ;
- considérant que le projet est conforme aux exigences du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite moyennant les deux conditions ci-dessous et à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;
- considérant que pour la toilette PMR du forum, le lavabo doit être déplacé de façon à ne pas entraver l'aire de transfert de la cuvette et que, dans la toilette PMR du 9ème étage, la cuvette doit être déplacée de façon à ne pas se trouver dans l'axe de la porte tout en permettant une aire de transfert de 110 cm de large ;
- considérant que la majorité des toitures est accessible et bénéficie d'un aménagement paysager avec des zones de détente et des zones vertes ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- considérant qu'un parking vélos de 128 places (121 pour vélos ordinaires dont 49 superposés et 7 emplacements pour vélos-cargos) est situé au rez-de-chaussée ; qu'il bénéficie d'un apport de lumière naturelle ; qu'il partage la même entrée principale que les piétons et est facilement accessible ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'il est visible depuis la rue et depuis le lobby et participe pleinement à la vie du bureau ;
- considérant qu'il bénéficie de vestiaires confortables avec douches et casiers et d'un atelier de réparation ;
- considérant que le nombre d'emplacements de voitures est revu à 65 places, contre 102 places dans la situation existante ;
- considérant que les emplacements pour véhicules électriques sont situés au sous-sol -1, tandis que le parking se prolonge aux niveaux -2 et -3 ;
- considérant que le projet ne prévoit pas une aire de livraison au sein du bâtiment ; que les livraisons et courriers express seront délivrés rue des Six Aunes où une aire de livraison extérieure est prévue en retrait de l'alignement (axes1-2) et à proximité du sas ascenseur ;
- considérant que l'évacuation des déchets se fait également via ce quai de livraison ;
- considérant qu'en l'espèce l'aire de livraison dont la profondeur n'excède pas +/- 6,5.m ne pourra accueillir que des camionnettes ; que les camions, le cas échéant devront stationner en voirie ;
- considérant que le caractère très local de la rue des Six Aunes permet d'éviter des embarras de circulation lors de l'arrêt d'éventuels camions de livraisons ;
- considérant qu'une aire de livraison devrait néanmoins être prévue dans les sous-sol ; que la hauteur sous-plafond des espaces en sous-sol conservés permet en effet une aire de livraison de 2,60 m de hauteur libre comme requis dans le RRU en cas de reconstruction ;
- vu l'avis de Bruxelles Mobilité (BM) libellé comme suit :
« Considérant que le projet vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureau (hors-sol) avec diminution du nombre de parkings ;
Considérant que l'immeuble actuel est construit autour de la boucle du tunnel Louise ; que celui-ci se situe aux niveaux -1 et -2 du projet ; que le projet consiste en la démolition hors sol uniquement de l'immeuble sans impact sur les infrastructures souterraines ;
Considérant cependant qu'il y aura lieu de contacter Bruxelles Mobilité si des interventions ayant un impact sur l'infrastructure du tunnel sont nécessaires en cours de chantier ;
Considérant que le projet se situe en zone A du RRU ; qu'il dispose donc d'une très bonne accessibilité en transport public ; que la construction d'un parking de destination (pour le bureau ou public) ne rencontre pas les objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM) qui vise à baisser la part modale de la voiture au bénéfice des modes actifs et transports public, étant donné que le choix du mode de déplacement est largement conditionné par l'offre de stationnement automobile sur le lieu de destination ;
Considérant que la réduction du nombre d'emplacements pour voiture (de 102 à 65) va dans le sens du PRM ; que cette réduction pourrait malgré tout être plus importante ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo de 128 emplacements au rez-de-chaussée ; que celui-ci est accessible directement du boulevard de Waterloo ce qui permet un accès facile et direct pour un usage optimal, conformément aux recommandations régionales ;
Considérant cependant qu'une attention particulière devra être portée à l'accès de l'immeuble pour les vélos de grandes dimensions (vélo cargo) ainsi que leur giration à l'intérieur du bâtiment et à assurer un recul suffisant pour le stationnement vélo double étage (au moins 2,65 mètres recommandés) afin de permettre les manœuvres de rangement des vélos aux emplacements étagés (Vademecum 7 stationnement vélo Bruxelles Mobilité p.39) ;
Considérant que le projet prévoit des douches et des casiers pour les cyclistes » ;

En ce qui concerne les installations techniques et la gestion des eaux pluviales:

- considérant que les équipements prévus ont été étudiés pour limiter au strict minimum l'implantation des équipements techniques en toiture ; qu'à contrario de la situation existante, le dernier niveau offre ainsi plus de 85 % de surfaces dédiées au bureau ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que les groupes de ventilation sont implantés au R-1 et R-2 et équipés d'un système de récupération de chaleur ;
- considérant que panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ;
- considérant que le groupe d'extraction d'air du parking est situé dans un local technique au niveau -1 et que l'extraction se situe en toiture ;
- considérant que le projet prévoit la mise en place d'un système de temporisation ainsi que d'une citerne de récupération des eaux de pluie qui ont respectivement une capacité totale de 45 m³ et 25 m³ ;
- considérant que le dispositif de temporisation se compose plus particulièrement d'une part, de toitures stockantes situées au niveau +9 d'une capacité de 18 m³ et d'autre part de deux bassins d'orage situés au niveau -3 qui dispose d'une capacité de 15 et 12 m³ ;
- considérant que les eaux récupérées dans les citernes sont destinées à l'arrosage des toitures plantées, à l'entretien des zones communes ainsi qu'à l'alimentation du rinçage des WC des blocs sanitaires du socle ;

Conclusions:

- considérant que le projet s'inscrit dans les lignes de force du paysage urbain ;
- considérant que le rapport entre le bâtiment et les espaces public est amélioré ;
- considérant que les espaces aménagés sont mieux adaptés aux normes de confort actuels et permettent une meilleure résilience du bâti à l'avenir au vu des hauteurs sous-plafonds augmentées, des larges façades vitrées, de la polyvalence des espaces et du positionnement des circulations ;
- considérant que le caractère imperméable et construit de l'îlot est amélioré via la création de toitures verdurisées, de terrasses accessibles et d'une gestion des eaux pluviales ;
- considérant que l'ancien étage technique est supprimé et que les technique en toiture sont intégrées à l'architecture du bâtiment ;
- considérant que l'usage du vélo est favorisé dans le projet et que l'usage de la voiture est largement diminué ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de modifier les plans pour répondre aux deux conditions relatives à l'accessibilité PMR ;
- de prévoir une aire de livraison en sous-sol ;
- d'adapter le local vélo aux remarques de Bruxelles Mobilité (BM) ou justifier les dimensions actuelles des locaux projetés ;

Pour le Permis d'Environnement:

- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour l'exploitation d'un immeuble de bureaux ;
- considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2021 au 15/07/2021 en application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- vu les 5 réactions portant principalement sur les nuisances induites par le chantier et non sur le projet en lui-même ;
- considérant que le projet comprend la démolition et la reconstruction des étages hors sol existants ;
- considérant que les niveaux de parking souterrains sont conservés et rénovés ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'imperméabilisation de la parcelle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le projet prévoit, pour la gestion des eaux pluviales, une toiture stockante, des bassins d'orage, ainsi qu'une réutilisation de l'eau de pluie pour les végétaux, l'entretien des communs, ainsi que certains WC ;
- que cette proposition de gestion des eaux pluviales répond amplement aux exigences actuelles en la matière ;
- considérant que le trafic estimé pour le bâtiment projeté est similaire à celui de l'immeuble de bureaux existant ;
- considérant que le parking voitures aura une capacité respectant les impositions du COBRACE-volet stationnement ;
- considérant que le report sur le stationnement en voirie sera légèrement plus important qu'à l'heure actuelle ;
- considérant cependant la mise en place d'un parking vélos de grande capacité ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: W594/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Boulevard de Waterloo 72 - 76 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: WATER-LEAU - S.A.

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 16/06/2021 - 15/07/2021

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

7

Pour le Permis d'Urbanisme:

- attendu que le bien se situe en zone administrative et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux (hors-sol) avec diminution du nombre de parkings ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 20/05/2021 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : Maître architecte (BMA), Vivaqua ASTRID, SIAMU, Access & Go et Bruxelles Mobilité (BM) ;
- vu l'avis positif du BMA sur le projet émis avant dépôt de la demande de permis d'urbanisme ;
- vu l'avis favorable sous conditions de Vivaqua reçu par le fonctionnaire délégué en date du 02/06/2021 ;
- vu la décision favorable sous condition de la Commission de Sécurité ASTRID du 01/06/2021, réf. : 5315 ;
- vu que l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) n'a pas encore été transmis au Fonctionnaire Délégué ;
- vu l'avis favorable de Access & Go reçu par le fonctionnaire délégué en date du 28/06/2021 ;
- Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité (BM) reçu par le fonctionnaire délégué en date du 15/07/2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 7.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- application de l'art. 126, §11 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 6 (hauteur) et 11 (zone de recul) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;
- application de l'art. 175/20 du CoBAT : projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B (rubriques 21 et 26) ;
- application de l'art 176/1 : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour le motif suivant :
- application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 16/06/2021 au 15/07/2021 et que 5 réactions ont été introduites portant principalement sur :
- incidences du chantier sur le voisinage ;
- construction projetée en zone de recul et impacts négatifs sur le bien voisin (sécurité et luminosité) ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que l'immeuble existant date de 1967, qu'à l'instar d'autres bâtiments de cette époque, il fait aujourd'hui l'objet d'une remise en question au vu de son inéquation avec les standards actuels recherchés dans ce secteur ;
- considérant qu'une opération de démolition-reconstruction des niveaux hors-sols est demandée avec réutilisation des matériaux démolis ;
- considérant que les 4 niveaux en sous-sols sont maintenus, qu'ils comprennent également une partie du tunnel de l'avenue Louise ;
- considérant que le choix de procéder à la démolition des parties hors-sol de l'immeuble a été dicté par plusieurs facteurs :
- la structure de l'immeuble existant n'a pas été envisagée en vue d'une reconversion ultérieure ;
- la structure de l'immeuble existant ne permet pas la création d'espaces de bureaux répondants aux normes actuelles, ni ne permet d'envisager sa reconversion en une autre fonction ;
- les techniques spéciales ayant évolué, il n'est plus possible de disposer les équipements techniques répondants aux critères de durabilité actuels et, à fortiori, futurs ;
- la volumétrie actuelle de l'immeuble n'est pas efficiente, notamment au niveau de son retrait par rapport à la rue au niveau rez-de-chaussée, créant des espaces inadéquats au niveau urbanistique et insécurisant pour les piétons le long du Boulevard de Waterloo ;
- la structure actuelle de l'immeuble ne permet pas d'envisager une rénovation qualitative en matière de performances énergétiques ;
- considérant en effet que la hauteur des niveaux existants est en inadéquation avec les impositions techniques actuelles requises pour le confort de l'occupant des bureaux ou pour permettre une flexibilité et une habitabilité correcte des espaces ;
- considérant que s'accommoder de la structure existante ne permettant que de faibles apports de lumière pour une profondeur de bâtiment supérieure à 20 mètres n'est pas optimum pour le confort des utilisateurs ;
- considérant que le rapport entre le bâtiment et l'espace public n'est pas optimum et mérite une requalification ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'il est cependant regrettable de devoir recourir à une opération de démolition du bâti existant ;
- considérant que le bâtiment hors-sol démolé est envisagé comme une banque de matériaux pouvant être réutilisée idéalement in situ ou ex situ ; que pour ce faire, un audit préalable à la démolition sera réalisé par une société spécialisée afin de déterminer tout ce qui pourrait être revalorisé ;
- considérant qu'afin de garantir la pérennité du cadre bâti, les espaces projetés offrent davantage de souplesse et de flexibilité, que cette capacité d'adaptation ou résilience se traduit dans le projet entre autres par :
 - une hauteur sous-plafond suffisante ;
 - l'absence de distinction entre les zones de circulation et de bureau afin de permettre un maximum d'options d'aménagements ;
 - un taux d'occupation élevé pour permettre la création de différents types d'espaces de bureaux en fonction des besoins ;
 - l'implantation de 3 escaliers de secours afin de pouvoir subdiviser les étages en plusieurs parties indépendantes ;
- considérant que le rapport avec l'espace public est amélioré dans le projet en termes d'interaction et de transparence et de lisibilité des entrées, tant pour le visiteur que pour le cycliste ;
- considérant que l'immeuble reconstruit est conçu afin de permettre une grande flexibilité y-compris pour la réaffectation éventuelle de l'immeuble en d'autres fonctions que du bureau ;
- considérant que le bâtiment existant ne présente pas d'intérêt patrimonial ;
- vu le rapport d'incidences et la note explicative sur l'opportunité de la démolition-reconstruction de l'immeuble ;
- considérant que la démolition du bâtiment hors-sol se justifie et est exceptionnellement acceptable dans ce cas précis ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que le projet prévoit une augmentation des superficies de bureaux : en hors-sol de 11.633,7 m² à 12.788,4 m² et en sous-sol de 0 m² à 683,9 m² ;
- considérant que le projet est conforme au PRAS en zone administrative ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- considérant que le projet prévoit une modification du volume du bâtiment, qu'il s'étend sur la zone de recul en façade avant et arrière sur les premiers niveaux et qu'un étage complet rehaussé est prévu à la place de l'étage technique existant ;
- considérant que l'élargissement du bâtiment jusqu'à l'alignement au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage sur le Boulevard de Waterloo est prévu afin d'améliorer la relation entre l'espace public en contrebas et les bureaux ;
- considérant que ce premier volume vient en lieu et place des anciens escaliers extérieurs, qui marquent une barrière visuelle et sont sources d'inconfort (sécurité, contrôle social...) ;
- considérant que le lobby d'accueil dispose d'une double hauteur ; que l'entrée est sur le prolongement du trottoir, commune à tous les utilisateurs et accessible pour les piétons et les cyclistes sans distinction ;
- considérant qu'un forum est installé en duplex entre le 1er sous-sol et le rez-de-chaussée agrandi ;
- considérant que l'élargissement du bâtiment du rez-de-chaussée au 3ème étage sur le Boulevard de Waterloo est prévu afin de supprimer les espaces résiduels situés au-dessus du sol et utilisés à l'heure actuelle par du parking ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le trottoir particulièrement étroit y est avantageusement élargi sur la propriété privée ;
- considérant que l'extension arrière sur quatre niveaux, accueille des fonctions polyvalentes jusqu'au R+1 et des espaces de bureaux aux étages supérieurs ; qu'en son centre, la circulation verticale conçue comme un escalier monumental est entièrement vitrée sur la rue ;
- considérant que le projet déroge dès lors au titre I article 11, en ce que les zones de recul ne sont pas aménagées en jardinet ;
- considérant que le sous-sol est présent jusqu'aux alignements, que des zones de pleine terre ne sont dès lors pas envisageables ;
- considérant que les extensions permettent d'améliorer le rapport entre le bâti et les espaces publics ;
- considérant que les toitures plates des deux extensions sont pourvues de parties en toitures extensives et de parties accessibles pour des terrasses ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable, que le bon aménagement des lieux est respecté ;
- considérant que les lignes de corniche et les retraits successifs du bâtiment projeté sont alignés au bâtiment de gauche (n°77) ;
- considérant qu'en situation existante, un étage technique est positionné sur la moitié de la longueur du bâtiment à environ 12,50 m de l'alignement en façade avant et à 10,50 m en façade arrière ; que la hauteur totale du bâtiment est de + 32,13 m ;
- considérant qu'en situation projetée, le niveau de la toiture culmine, à partir du Boulevard de Waterloo, à +26,17 m sur 1,8m puis à +29,32 m sur 5 m et à +33,77 m en toiture du dernier niveau jusqu'en façade arrière et ce, sur toute la longueur du bâtiment ;
- considérant que le niveau de référence le plus haut du bâtiment voisin le plus bas correspond à l'étage technique ; que celui-ci occupe partiellement la toiture de ce bâtiment et culmine à +32,47 m, que le reste de la toiture est à +26,17 m au premier recul et à +29,34 m pour le reste ;
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du RRU en ce que la toiture du bâtiment dépasse par endroit de plus de 3 m le profil mitoyen du bâtiment voisin le plus bas à gauche ;
- considérant que le niveau maximum de l'acrotère du bâtiment correspond au sommet des souches techniques de manière à percevoir une seule ligne continue ;
- considérant que ce volume est fortement vitré car composé en majeure partie de bureaux paysagers donnant sur la toiture-terrasse d'environ 4,50 m de largeur en façade avant ;
- considérant que les toitures plates sont partiellement accessibles et partiellement verdurisées (toitures extensives) ;
- considérant que le bâtiment projeté préserve les vues lointaines existantes vers le dôme du Palais de Justice ;
- considérant que le projet s'insère dans un îlot qui a fait l'objet de multiples reconversions, qu'il a déjà été ainsi perturbé par la rénovation du bâtiment voisin : modification du socle, des façades et intégration de logements ;
- considérant que malgré ces travaux, l'îlot se perçoit toujours comme un ensemble cohérent, avec un skyline reconnaissable et presque symétrique ;
- considérant que l'îlot est composé de deux bâtiments jumeaux aux extrémités (en R+9) qui encadrent une composition centrale, elle-même constituée de deux bâtiments ;
- considérant que ces derniers sont situés en retrait par rapport à l'alignement ;
- considérant que cet îlot bénéficie d'une grande visibilité côté Boulevard de Waterloo, et que sa compréhension dans sa globalité est d'autant plus importante qu'il est perçu à différentes échelles par le piéton ;
- considérant que les lignes fortes de l'ensemble sont respectées, à savoir un socle, un corps de bâtiment en arrière-plan et une corniche continue en R+7 couronnée d'un étage en retrait ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le remplacement de l'étage technique actuel par un volume présentant une architecture en adéquation avec les étages inférieurs ainsi qu'une toiture-terrasse habitée visible depuis l'espace public constituent des améliorations du paysage urbain ;
- considérant que la dérogation est dès lors acceptable, que le bon aménagement des lieux est respecté ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que, côté boulevard de Waterloo, le socle est traité comme une galerie sur deux niveaux, avec des espaces polyvalents en mezzanine ;
- considérant que la structure verticale de la façade du socle largement vitrée est en béton architectonique ;
- considérant que l'extension en façade arrière est traitée en contraste avec les étages hauts, qu'elle est en majorité vitrée, qu'elle est travaillée comme une peau transparente, qui vient englober les différentes fonctions, de manière à participer au maximum à l'espace public ; que les allèges sont traitées en shadow-box, et se confondent avec l'ensemble de l'enveloppe ;
- considérant qu'à partir du R+2 jusqu'au R+7, le bâtiment retrouve l'alignement en retrait, propre à l'ensemble ;
- considérant que la façade répond aux contraintes du bureau actuel et futur à savoir : faciliter la flexibilité d'usage interne, apporter un maximum de lumière naturelle (maximiser la hauteur sous-plafond et des vitrages toute hauteur), se protéger des apports solaires tout en restant ouvert sur son environnement, permettre une ventilation de confort aux occupants,
- considérant que les façades du bâtiment boulevard de Waterloo sont conçues en mur-rideau, modulé tous les 131,5 cm, entraxe qui découle de la structure existante ;
- considérant que chaque module peut recevoir une cloison, ou rester libre pour favoriser un open-space ;
- considérant que tous les deux modules, un ouvrant manuel est prévu pour respecter le bien-être individuel des utilisateurs en termes de ventilation naturelle ;
- considérant que les deux façades du bâtiment n'ayant pas la même orientation, elles se différencient également dans la réponse apportée par rapport à leur contexte ;
- considérant que pour la façade Boulevard de Waterloo, exposée au sud et profitant d'un grand dégagement, une exo-structure métallique d'une profondeur de 60 cm est prévue sur l'ensemble de la façade pour combiner à la fois la fonction de résistance au feu entre étage (compartiment) mais aussi la protection solaire de la façade ; que grâce à celle-ci, des stores extérieurs ne sont pas nécessaires ce qui permet de s'assurer que la façade reste la plus ouverte possible sur l'extérieur ;
- considérant qu'un parement en béton architectonique texturé, dans le plan de la façade, fait le lien avec les mitoyens ;
- considérant que la combinaison des deux systèmes réguliers superposés (ouvrants et exo-structure) fait écho au rythme du bâtiment de logement mitoyen ; que cet effet a pour objectif d'apporter de la cohérence à la façade de l'îlot dans son ensemble, et de conserver la première lecture urbanistique ;
- considérant que le projet s'aligne à la corniche existante très présente du bâtiment voisin ; qu'un étage en retrait vient souligner cette corniche et complète celui du voisin, en respectant l'alignement historique ; que cet étage est traité comme l'ensemble du corps du bâtiment, avec une exo-structure métallique ton clair ;
- considérant que le dernier étage, largement en retrait, est majoritairement vitré pour profiter des vues sur la ville et garantir un apport de lumière optimal ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que la hauteur de l'acrotère a été définie afin de s'assurer que les équipements techniques soient intégrés au bâtiment ; que le vitrage et les quelques parties pleines qui sont revêtues de panneaux métalliques de ton clair se prolongent jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère afin que ce dernier étage reste le plus discret possible et qu'il se fonde avec le ciel ;
- considérant que pour la façade Rue des Six Aunes exposé au nord avec peu de dégagement, la volonté est de maximiser l'éclairage naturel tout en garantissant une intimité pour les occupants ; que dans les étages hauts, une allège est intégrée dans le plan de la façade mur rideau (avec parement en béton architectonique texturé) pour garantir la fonction de résistance au feu tout en conservant un maximum de vue et de lumière ;
- considérant que le rythme des ouvrants tous les deux modules est également présent et contribue à la cohérence de l'ensemble des deux façades ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs et extérieurs:

- considérant que l'ensemble du bâtiment est conçu avec une trame régulière, une répétition de modules types qui permettent une meilleure flexibilité d'agencement (cloisonnement / open-space) ;
- considérant que la structure a été adaptée en plusieurs endroits pour dégager de larges zones libres de toutes colonnes, facilitant l'implantation de salles de conférence, de salles de réunion, d'une salle polyvalente, etc. ;
- considérant que cette flexibilité s'exprime aussi dans le socle dont l'architecture offrent de multiples configurations possibles en termes d'aménagements : locaux sécurisés ou non, accessibles au public ou exclusivement privés, divisés ou reliés ;
- considérant que le nombre de noyaux de circulations verticales et la disposition de ceux-ci offrent la possibilité de subdiviser les étages en 2 parties distinctes ;
- considérant qu'à l'exception du R+9 qui bénéficie de 3 m, la hauteur sous faux-plafond est de 2,70 m minimum pour chaque étage, sans distinction des zones de circulation afin de favoriser la flexibilité des espaces ;
- considérant que des surfaces de réserves sont conservées au sous-sol pour offrir aux utilisateurs la possibilité d'aménager différents locaux de services annexes au bureau (locaux d'archives, locaux techniques...) ;
- considérant que les interventions prévues dans les sous-sols se limitent principalement à la réalisation de trémies pour les noyaux de circulations et au cloisonnement des espaces techniques afin de limiter à son strict minimum l'occupation en toiture ;
- considérant que le projet est conforme aux exigences du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite moyennant les deux conditions ci-dessous et à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;
- considérant que pour la toilette PMR du forum, le lavabo doit être déplacé de façon à ne pas entraver l'aire de transfert de la cuvette et que, dans la toilette PMR du 9ème étage, la cuvette doit être déplacée de façon à ne pas se trouver dans l'axe de la porte tout en permettant une aire de transfert de 110 cm de large ;
- considérant que la majorité des toitures est accessible et bénéficie d'un aménagement paysager avec des zones de détente et des zones vertes ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- considérant qu'un parking vélos de 128 places (121 pour vélos ordinaires dont 49 superposés et 7 emplacements pour vélos-cargos) est situé au rez-de-chaussée ; qu'il bénéficie d'un apport de lumière naturelle ; qu'il partage la même entrée principale que les piétons et est facilement accessible ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'il est visible depuis la rue et depuis le lobby et participe pleinement à la vie du bureau ;
- considérant qu'il bénéficie de vestiaires confortables avec douches et casiers et d'un atelier de réparation ;
- considérant que le nombre d'emplacements de voitures est revu à 65 places, contre 102 places dans la situation existante ;
- considérant que les emplacements pour véhicules électriques sont situés au sous-sol -1, tandis que le parking se prolonge aux niveaux -2 et -3 ;
- considérant que le projet ne prévoit pas une aire de livraison au sein du bâtiment ; que les livraisons et courriers express seront délivrés rue des Six Aunes où une aire de livraison extérieure est prévue en retrait de l'alignement (axes 1-2) et à proximité du sas ascenseur ;
- considérant que l'évacuation des déchets se fait également via ce quai de livraison ;
- considérant qu'en l'espèce l'aire de livraison dont la profondeur n'excède pas +/- 6,5.m ne pourra accueillir que des camionnettes ; que les camions, le cas échéant devront stationner en voirie ;
- considérant que le caractère très local de la rue des Six Aunes permet d'éviter des embarras de circulation lors de l'arrêt d'éventuels camions de livraisons ;
- considérant qu'une aire de livraison devrait néanmoins être prévue dans les sous-sol ; que la hauteur sous-plafond des espaces en sous-sol conservés permet en effet une aire de livraison de 2,60 m de hauteur libre comme requis dans le RRU en cas de reconstruction ;
- vu l'avis de Bruxelles Mobilité (BM) libellé comme suit :
« Considérant que le projet vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureau (hors-sol) avec diminution du nombre de parkings ;
Considérant que l'immeuble actuel est construit autour de la boucle du tunnel Louise ; que celui-ci se situe aux niveaux -1 et -2 du projet ; que le projet consiste en la démolition hors sol uniquement de l'immeuble sans impact sur les infrastructures souterraines ;
Considérant cependant qu'il y aura lieu de contacter Bruxelles Mobilité si des interventions ayant un impact sur l'infrastructure du tunnel sont nécessaires en cours de chantier ;
Considérant que le projet se situe en zone A du RRU ; qu'il dispose donc d'une très bonne accessibilité en transport public ; que la construction d'un parking de destination (pour le bureau ou public) ne rencontre pas les objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM) qui vise à baisser la part modale de la voiture au bénéfice des modes actifs et transports public, étant donné que le choix du mode de déplacement est largement conditionné par l'offre de stationnement automobile sur le lieu de destination ;
Considérant que la réduction du nombre d'emplacements pour voiture (de 102 à 65) va dans le sens du PRM ; que cette réduction pourrait malgré tout être plus importante ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un local vélo de 128 emplacements au rez-de-chaussée ; que celui-ci est accessible directement du boulevard de Waterloo ce qui permet un accès facile et direct pour un usage optimal, conformément aux recommandations régionales ;
Considérant cependant qu'une attention particulière devra être portée à l'accès de l'immeuble pour les vélos de grandes dimensions (vélo cargo) ainsi que leur giration à l'intérieur du bâtiment et à assurer un recul suffisant pour le stationnement vélo double étage (au moins 2,65 mètres recommandés) afin de permettre les manœuvres de rangement des vélos aux emplacements étagés (Vademecum 7 stationnement vélo Bruxelles Mobilité p.39) ;
Considérant que le projet prévoit des douches et des casiers pour les cyclistes » ;

En ce qui concerne les installations techniques et la gestion des eaux pluviales:

- considérant que les équipements prévus ont été étudiés pour limiter au strict minimum l'implantation des équipements techniques en toiture ; qu'à contrario de la situation existante, le dernier niveau offre ainsi plus de 85 % de surfaces dédiées au bureau ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que les groupes de ventilation sont implantés au R-1 et R-2 et équipés d'un système de récupération de chaleur ;
- considérant que panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ;
- considérant que le groupe d'extraction d'air du parking est situé dans un local technique au niveau -1 et que l'extraction se situe en toiture ;
- considérant que le projet prévoit la mise en place d'un système de temporisation ainsi que d'une citerne de récupération des eaux de pluie qui ont respectivement une capacité totale de 45 m³ et 25 m³ ;
- considérant que le dispositif de temporisation se compose plus particulièrement d'une part, de toitures stockantes situées au niveau +9 d'une capacité de 18 m³ et d'autre part de deux bassins d'orage situés au niveau -3 qui dispose d'une capacité de 15 et 12 m³ ;
- considérant que les eaux récupérées dans les citernes sont destinées à l'arrosage des toitures plantées, à l'entretien des zones communes ainsi qu'à l'alimentation du rinçage des WC des blocs sanitaires du socle ;

Conclusions:

- considérant que le projet s'inscrit dans les lignes de force du paysage urbain ;
- considérant que le rapport entre le bâtiment et les espaces public est amélioré ;
- considérant que les espaces aménagés sont mieux adaptés aux normes de confort actuels et permettent une meilleure résilience du bâti à l'avenir au vu des hauteurs sous-plafonds augmentées, des larges façades vitrées, de la polyvalence des espaces et du positionnement des circulations ;
- considérant que le caractère imperméable et construit de l'îlot est amélioré via la création de toitures verdurisées, de terrasses accessibles et d'une gestion des eaux pluviales ;
- considérant que l'ancien étage technique est supprimé et que les technique en toiture sont intégrées à l'architecture du bâtiment ;
- considérant que l'usage du vélo est favorisé dans le projet et que l'usage de la voiture est largement diminué ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de modifier les plans pour répondre aux deux conditions relatives à l'accessibilité PMR ;
- de prévoir une aire de livraison en sous-sol ;
- d'adapter le local vélo aux remarques de Bruxelles Mobilité (BM) ou justifier les dimensions actuelles des locaux projetés ;

Pour le Permis d'Environnement:

- considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour l'exploitation d'un immeuble de bureaux ;
- considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 16/06/2021 au 15/07/2021 en application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement ;
- vu les 5 réactions portant principalement sur les nuisances induites par le chantier et non sur le projet en lui-même ;
- considérant que le projet comprend la démolition et la reconstruction des étages hors sol existants ;
- considérant que les niveaux de parking souterrains sont conservés et rénovés ;
- considérant que le projet ne modifie pas l'imperméabilisation de la parcelle ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le projet prévoit, pour la gestion des eaux pluviales, une toiture stockante, des bassins d'orage, ainsi qu'une réutilisation de l'eau de pluie pour les végétaux, l'entretien des communs, ainsi que certains WC ;
- que cette proposition de gestion des eaux pluviales répond amplement aux exigences actuelles en la matière ;
- considérant que le trafic estimé pour le bâtiment projeté est similaire à celui de l'immeuble de bureaux existant ;
- considérant que le parking voitures aura une capacité respectant les impositions du COBRACE-volet stationnement ;
- considérant que le report sur le stationnement en voirie sera légèrement plus important qu'à l'heure actuelle ;
- considérant cependant la mise en place d'un parking vélos de grande capacité ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H155/2020 (PU)

Adresse / Adres:

Haachtsesteenweg 1367, 1385 en 1407 1130 Brussel

Demandeur / Aanvrager: COLIM - C.V.B.A.

Objet / Betreft: afbreken van meerdere opslag- en kantoorgebouwen met een totale oppervlakte van 6401m².

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/06/2021 - 07/07/2021

Réactions / Reacties: 81

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw): Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Leefmilieu Brussel – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen:

8

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) ;
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet ;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 2004 houdende vaststelling van de handelingen en werken die aan een stedenbouwkundige vergunning onderworpen zijn maar vrijgesteld van het voorafgaand advies, van het controlebezoek en van het gelijkvormigheidsattest van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp ;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed ;
- gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019 ;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.) ;
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.) ;
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.) ;
- overwegende dat het goed gelegen is in ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving, langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 24/02/2020 ;
- overwegende dat het ontvangstbewijs van volledig dossier van deze aanvraag dateert van 09/06/2021 ;
- overwegende dat de aanvraag strekt tot het afbreken van meerdere opslag- en kantoorgebouwen met een totale oppervlakte van 6401m²;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 23/06/2021 tot 07/07/2021 voor volgende motieven: afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.14 (omheining - onbebouwd terrein);



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- gelet dat dit openbaar onderzoek 81 reacties uitlokte, uitgaand van een organisatie dat een gebouw gebruikt en van zijn leden/ bezoekers betreffende de vrees voor het verdwijnen van 'Planet Park' dat een unieke en grote indoor sportfaciliteit aanbiedt voor rol- en glijdende sporttakken zoals skateboarden, BMX-en, steppen en rollerskaten/bladen; dat het een ontmoetingsplaats is voor velen, niet alleen jongeren, die in een veilige omgeving momenteel hun sport kunnen uitoefenen waarvoor er geen gelijkwaardige alternatieve indoor-locatie is; dat dit indoor-park veel bezoekers (ook internationale) kent (een 4000 leden); dat Brussel dit nodig heeft gezien de opkomende populariteit en het erkennen van het skateboarden als Olympische Sport; dat indien de afbraak onvermijdelijk is en de integratie van zo'n sportfaciliteit in het nieuw project onmogelijk is er gevraagd wordt voor een redelijke overgangperiode na het vinden van een nieuwe locatie gezien het vele manuele werk dat er in de opbouw van de inrichting van de constructie werd gestoken en nodig zal zijn; dat ze de nieuwe bestemming in vraag stellen;
- overwegende dat de af te breken gebouwen een maximum gabarit hebben van een gelijkvloers + 1 verdieping ;
- overwegende dat de woningen, aanwezig op het terrein met een oppervlakte van 1309m² ongewijzigd blijven ;
- overwegende dat er nog een kantooroppervlakte van 383m² van de 1414m² bewaard blijft ;
- overwegende dat de aanvraag kadert in een ontwikkelingsproject van de site door de aanvrager Colim, samen met Citydev.brussels;
- overwegende dat het ontwikkelingsproject zou bestaan uit een gemengde programmering van handelszaken, geconventioneerde woningen en lokalen bestemd voor productieactiviteiten;
- overwegende echter dat een concreet voorstel binnen deze aanvraag ontbreekt waardoor het ook niet gekend is hoeveel m² het project zou omvatten;
- overwegende dat het G.B.P. bepaalt in art.9bis6 dat de projecten dienen deel uit te maken van de structuur van het stedelijk weefsel en dat de aard van de activiteiten verenigbaar moet zijn met de overige activiteiten of bestemmingen van het huizenblok waarop het project betrekking heeft en dat van de naburige huizenblokken;
- overwegende bijgevolg dat afbraak, zonder concreet projectvoorstel, niet kan toegelaten worden;
- overwegende dat bovendien de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V., Titel I, art.14 (omheining van een onbebouwd terrein), want de afsluiting is voorzien uit werfhekken in plaats van een stevige 2m hoge omheining met toegangspoort;
- overwegende dat de planning van de werken niet gekend is en dat deze afwijking noch aangevraagd, noch gemotiveerd werd;
- overwegende bijgevolg dat de afwijking van de Gew.S.V., Titel I, art.14 niet aanvaardbaar is;
- overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F440/2020 (PU)

Adresse / Adres:
Rue François Vekemans 155 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Derby - S.A.

Objet / Betreft: changer l'utilisation d'un commerce en agence de paris sportifs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 10/06/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 5

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 06/07/2021

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement – Direction
régionale des Monuments et Sites:

9

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M342/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de la Madeleine 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Installer une toilette publique

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/05/2021 - 02/06/2021

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement car absent(s) lors de la séance avec débat public.

10

ABSTENTION :

Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS MAJORITAIRE :

Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

Contexte légal

- considérant que le projet se situe en réseau viaire, en espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et en liserés de noyau commercial du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le projet se situe en Noyau d'identité locale existant, Gare/halte existante (chemin de fer et métro) du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;
- considérant que le projet se situe sur le territoire de la Ville de Bruxelles en voirie communale;
- considérant que le périmètre de projet est compris dans la zone de protection du bien classé «Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine» par l'arrêté du 26/09/1996 ;

Objet de la demande

- considérant que le projet vise à installer un édicule sanitaire public ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

Procédure et actes d'instruction

- considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- en application de l'article 237 du COBAT, la demande se situant dans des zones de protection de biens classés, les actes et travaux objets de la demande modifient les perspectives sur ces biens classés ou à partir de ceux-ci ;
- en application de la prescription 21 du P.R.A.S. : la demande se situant en zone d'intérêt culturel, historique et esthétique ou d'embellissement, la modification de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

- considérant l'article 102 du CoBAT relatif au permis à durée limitée ; que le délais de validité du permis prend cours à dater du jour où l'autorité qui l'a octroyé notifie au demandeur le permis ; que le permis ne peut être prorogé ; qu'au terme du délai, le titulaire du permis est tenu de remettre les lieux dans l'état où ils se trouvaient avant la mise en œuvre du permis ;

- considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée ; que son article 1 mentionne au point 11 que les installations sanitaires et de propreté publique ont une durée de validité du permis de 15 ans ;

Situation existante et projetée

- considérant qu'actuellement un urinoir est implanté sur le square de la Putterie à proximité du chemin piétonnier ; que l'aménagement de ses abords est composé d'une dalle gazon en nid d'abeille est vétuste ; qu'il est raccordé à l'égout ;

- considérant que le nouvel édicule est implanté au droit de l'urinoir existant qui sera démolit ;

- considérant que le modèle proposé est « Sac Evo1H » de type monoblocs rectangulaire en béton ; que ses faces sont en tôle en inox marquées par des motifs « craquelés » ; qu'il est composé d'une couverture en béton étanche recouverte de bandeaux métalliques ; que l'édicule est de ton gris clair et gris foncé ;

- considérant qu'il dispose d'une hauteur de plus ou moins 2,60 mètres et d'une superficie de 6m² ;

- considérant que l'édicule projeté est composé d'un sanitaire public accessible aux personnes à mobilité réduite, ainsi que d'un local technique ; qu'un entretien est prévu à raison de deux fois par jour et ce journalièrement ;

- considérant que l'implantation de l'édicule sanitaire implique de légères adaptations de ses abords immédiats ; qu'un terrassement de +/- 2,50 mètres est prévu ainsi que des raccords aux impétrants ; qu'une bordure en pierre bleue scinde la zone d'accessibilité au local technique de la zone enherbée ; que le revêtement de la zone d'accès au sanitaire n'est pas précisé ;

Objectifs et Motivation

- considérant que l'objectif du projet est de :

- répondre à la politique inclusive en matière de mobilier sanitaire et y offrir une accessibilité gratuite aux hommes, femmes et personnes à mobilité réduite ;
- répondre à la politique d'amélioration des nuisances causés par l'urine sauvage ;

- considérant que l'édicule s'implante relativement bien, en lieu et place de l'ancien urinoir entre le cheminement piéton et la zone enherbée ;

- considérant que le revêtement des abords de l'édicule n'est pas précisé dans la demande ; qu'il y a lieu d'opter pour des pavés platines afin de garder une cohérence avec le cadre environnant et patrimonial ;

- considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'il aurait été intéressant d'opter pour une toiture végétalisée afin d'améliorer la gestion de la rétention d'eau et renforcer la présence de la nature et de la biodiversité en ville ; que cette solution pourrait être proposée pour l'ensemble des édicules sanitaires ;
- considérant que dans son programme de politique générale 2018-2024, la Ville de Bruxelles a annoncé une campagne contre l'urine sauvage ; qu'un inventaire des lieux où des nuisances sanitaires ont été constatées a été réalisé ; qu'elle souhaite de ce fait agrandir son réseau de toilettes et d'urinoirs autonettoyants dans l'espace public ;
- considérant qu'afin de garantir l'utilisation et la visibilité optimale de ces infrastructures, les implantations sont définies à proximité des passages importants du centre-ville ;
- considérant que les objectifs sont louables et que la demande est justifiée; que l'équipement projeté répond à une demande concernant ce type d'infrastructure urbaine ;
- considérant que la Ville de Bruxelles souhaite, à juste titre, harmoniser l'ensemble des édicules à implanter, afin de permettre une identification aisée de l'équipement au public ;
- considérant que l'habillage de l'édicule sanitaire est identique aux kiosques commerciaux installés sur le piétonnier ; que ce choix permet d'harmoniser l'ensemble des infrastructures publiques ;
- considérant que la demande n'est pas de nature à changer les vues depuis ou vers le site classé « Galerie Bortier et ancien marché de la Madeleine » ;
- considérant que le placement de l'édicule; que le projet prévoit la réfection du revêtement de sol en périphérie du nouvel édicule ;
- considérant que le projet améliore de manière significative la propreté publique et profite à tous les usagers de l'espace public ; qu'il permet l'accessibilité de l'équipement prévu aux PMR ; que le projet est conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE, à condition :

- d'opter un revêtement en pavés platines pour la zone d'accès aux sanitaires.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A435/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CITYZEN HOTEL - S.A. (VAN DER PLANKEN Frederic)

Objet / Betreft: Transformer l'immeuble Centre Monnaie : réduire les surfaces affectées au bureau et aménager des logements (120 appartements), un établissement hôtelier (316 chambres) et un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; ajouter deux niveaux supplémentaires et modifier partiellement le socle et les sous-sols.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/07/2021

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement car absent(s) lors de la séance avec débat public.

AVIS MAJORITAIRE :

11 Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

- attendu que le bien se situe en zone administrative, le long d'un liseré de noyau commercial sur la majorité de sa périphérie et marqué par une surimpression G figurant la présence d'une galerie commerçante et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe pour partie en zone de protection d'un bien classé : « Théâtre Royal de la Monnaie » situé Place de la Monnaie ;
- attendu que le projet vise à transformer l'immeuble Centre Monnaie : réduire les surfaces affectées au bureau et aménager des logements (120 appartements), un établissement hôtelier (316 chambres) et un équipement d'intérêt collectif ou de service public, ajouter deux niveaux supplémentaires et modifier partiellement le socle et les sous-sols ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 23/04/2021 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : BMA, Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS), Vivaqua, ASTRID, STIB et le SIAMU ;
- vu l'avis favorable conditionnel du BMA ;
- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 12/05/2021, réf AA/BDG/BXL22444_673_PU_Anspach_2, libellé comme suit :
« L'Assemblée émet les remarques suivantes :
 - elle salue tout d'abord la volonté de ne pas démolir le bâtiment pour en reconstruire un neuf, ce projet mettant en avant une réelle prise de conscience de la nécessité de revaloriser et de réutiliser les immeubles de l'après-guerre,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- elle encourage le projet de mixité des fonctions et l'aménagement proposé : ce projet de restructuration devrait apporter une amélioration durable tant sur le plan architectural que sur celui de la dynamique urbaine,
 - elle se réjouit de la disparition du dispositif publicitaire donnant vers la place De Brouckère, en insistant sur son opposition à une réinstallation,
- Par contre, elle n'est pas favorable à l'extension en hauteur, estimant que l'ajout de 2 étages au cœur du centre historique bruxellois devrait être évité pour ménager l'impact sur les diverses perspectives depuis des points-clés de la capitale, difficiles cependant à évaluer dans le dossier. Prendre la hauteur de la tour Multi comme point de référence ne se justifie pas, celle-ci, comme le Centre Monnaie, constituant des exceptions dans le tissu urbain de cette partie de la ville. »
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 04/06/2021, réf: CP.1993.1447/18/DX/dd ;
 - attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
 - Application de la prescription particulière 7.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
 - Application de la prescription particulière à certaines zones du territoire 22 du PRAS : affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial ;
 - Application de l'article 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à un rapport d'incidences ;
 - Application de l'article 188/9 du CoBAT : dérogation aux art. 8 (hauteur d'une construction isolée) et 10 (éléments en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
 - attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants:
 - Application de la prescription particulière à certaines zones du territoire 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - Application de l'art. 237, §1 du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Théâtre Royal de la Monnaie » situé Place de la Monnaie) ;
 - attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 26/05/2021 au 24/06/2021 et que 10 réactions ont été introduites portant principalement sur :
 - l'aspect visuel positif du projet ;
 - le choix d'une opération de rénovation lourde et non d'une démolition-reconstruction ;
 - le questionnement par rapport au choix de ne pas prévoir une « architecture végétale » visant à créer un poumon vert en centre-ville ;
 - l'opposition à l'agrandissement du gabarit et à la dérogation demandée ;
 - la mixité positive du projet ;
 - l'opposition à la création d'un nouvel établissement hôtelier ;
 - le reproche que le projet favorise la « touristification » du centre-ville ;
 - la demande de revoir le ratio du nombre d'appartements (type et taille) ;
 - le manque d'appartements pouvant accueillir des familles avec enfants ;
 - l'absence de logements abordables ;
 - l'affectation des charges d'urbanismes à préciser ;
 - le nombre de parkings prévus trop important ;
 - la volonté de mutualisation des parkings existants pour des utilisateurs extérieurs ;
 - l'opposition à la suppression de l'escalier de secours du parking du parking Monnaie ;
 - l'impact du projet au niveau du bruit, de l'ensoleillement, de la fréquentation,... pour les habitants riverains qui n'est pas développé ;
 - l'impact du chantier pour les riverains ;
 - considérant que le projet porte principalement sur la transformation, à partir de la structure portante,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

de l'ensemble de l'immeuble (hormis les zones occupées par la fonction commerciale dans le socle, et les espaces de stationnement d'Interparking), avec une réduction des surfaces affectées à du bureau et l'adjonction de nouvelles fonctions : logement, hôtel/appart-hôtel, équipement d'intérêt collectif ou de service public ;

- considérant que la transformation de l'immeuble implique également la démolition/reconstruction de l'étage technique situé au R+15 (en double hauteur) et l'ajout de deux niveaux supplémentaires, l'aménagement d'une promenade sur le podium au niveau R+2, la démolition partielle du niveau R+3, la reconfiguration de la façade d'entrée côté boulevard Anspach et de l'entrée rue de l'Evêque, et, enfin, la rénovation des parties des sous-sols précédemment utilisées par la Ville de Bruxelles et Bpost, avec une réorganisation dans l'utilisation de ces espaces (notamment en termes de parking pour voitures et pour vélos) ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que la construction de l'immeuble inauguré en 1969 avait été autorisée par un permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles le 28 juin 1966 en vue de la « démolition des immeubles sis place de la Monnaie, rue de l'Evêque, boulevard Anspach, rue du Fossé aux Loups et la reconstruction à cet emplacement d'un complexe administratif comprenant cinq sous-sols, un rez-de-chaussée, un entresol et douze étages » ;

- considérant que l'immeuble a fait ensuite l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 4 avril 2016 portant sur la rénovation complète des fonctions commerciales, sur la transformation d'une partie des bureaux en fonction commerciale aux sous-sol -1, au rez-de-chaussée et à l'entresol, et enfin sur la rénovation des façades des étages +1 et +2 ;

- considérant que la place de la Monnaie a été, quant à elle, rénovée en 2012 et que le boulevard Anspach et la place de Brouckère ont été aménagés en zone piétonne en 2018 ;

- considérant que ce bâtiment est composé d'un socle (allant du rez-de-chaussée jusqu'au R+3), d'un volume élevé posé sur ce socle (du R+4 au R+15) et de cinq niveaux en sous-sol ;

- considérant que les niveaux R+1, R+2 et R+3 dans le podium sont principalement occupés par les bureaux Bpost, et que, du niveau R+4 au niveau R+14, se répartissent les bureaux de la Ville de Bruxelles et ceux de Bpost ;

- considérant que les deux entités sont cependant strictement distinctes, ayant chacune son propre noyau d'ascenseurs, et sont séparées à chaque étage par un mur porteur au cœur de la forme en X de cette partie du bâtiment ;

- considérant que le dernier étage (R+15) regroupe une partie des installations techniques du bâtiment ;

- considérant que les sous-sols sont répartis sur 5 niveaux et comprennent du parking, des locaux techniques, des zones de livraisons, et une galerie commerciale située au R-1 avec un accès à la station de métro « De Brouckère » et une liaison avec la station de pré-métro « De Brouckère » ;

- considérant que les façades du bâtiment et une partie du socle sont démolis et que le projet conserve la structure en béton (dalles, colonnes, poutres, voiles d'ascenseurs, ...) ;

- considérant que sur le plan de l'économie circulaire, le projet se caractérise par les prises de positions suivantes : maintien du bâti existant, réemploi des composants du bâtiment, préservation des matières premières et construction en vue du futur ;

- considérant que le maintien d'une grande proportion du bâti existant, représentée par sa structure en béton (dalles, colonnes, poutres, voiles d'ascenseurs, ...) permet de réduire l'empreinte environnementale du projet, en comparaison avec un scénario de démolition-reconstruction, et la quantité de matières premières nécessaires à la réalisation du projet ;

- considérant que le projet vise le recyclage, le réemploi et la réutilisation des éléments de construction n'ayant pas atteint leur fin de vie et qu'une attention particulière est portée sur les matériaux, leurs compositions, leurs origines, leurs processus de fabrication, leurs mise-en-œuvre, leurs taux de recyclage, etc. ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que la transformation du bâtiment est conçue en vue d'une longue durée de vie et en anticipant les évolutions futures, de manière à ce qu'il puisse faire face à d'éventuels changements d'affectations ou de programme en préservant au maximum les ressources matérielles et en minimisant les déchets qui seront alors produits ;
- considérant que l'objectif est de créer des espaces flexibles pouvant être modifiés via des interventions légères, dans le but d'augmenter l'espérance de vie des aménagements ;
- considérant que la rénovation conserve les caractéristiques du bâti originel ;
- considérant que les démolitions prévues sont dès lors acceptables ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que le programme prévoit l'intégration de nouvelles fonctions : logements, hôtel, appart-hôtel et équipement en complément des fonctions existantes de bureaux et commerces (y compris un parking public) ;
- considérant que l'affectation bureaux est maintenue mais diminuée de 18.952m² pour atteindre 43.843 m² ; qu'ils sont répartis dans le socle et dans la partie haute de l'immeuble, sur tous les niveaux, dans les deux ailes situées côté boulevard Anspach, ainsi que sur les deux derniers niveaux, partageant le dernier niveau (R+17) avec les locaux techniques ;
- considérant que l'hôtel et l'appart-hôtel occupent respectivement 4 et 2 niveaux des deux ailes côté place de la Monnaie, pour une superficie totale de 14.621m² et pour un nombre total de 316 chambres ;
- vu l'offre actuelle en établissements hôteliers dans le quartier et plus largement dans le centre-ville ainsi que les projets en cours ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de démontrer et de garantir une réversibilité des appartements-hôtels en logement y compris au niveau des installations techniques ;
- considérant que les logements, au nombre de 120, d'une superficie totale de 11.785 m², sont implantés sur 6 niveaux dans les deux ailes situées côté place de la Monnaie, allant du R+10 au R+15 inclus ;
- considérant qu'en mezzanine, un équipement est prévu, et ce sur une surface de 621 m², en connexion directe avec l'entrée principale du bâtiment et les nouvelles terrasses créées ;
- considérant qu'une promenade piétonne accessible au public pendant les heures d'ouverture du bâtiment est aménagée dans le socle et relie le boulevard Anspach à une nouvelle terrasse surplombant la place de la Monnaie ;
- considérant que toutes les fonctions présentes dans le bâtiment bénéficient d'une indépendance fonctionnelle ; que l'entrée principale, située boulevard Anspach, donne accès à la promenade urbaine, aux bureaux, à l'équipement et à l'hôtel ; que la seconde entrée, située sur la rue de l'Évêque et plus à l'abri des grands flux, donne accès, quant à elle, aux logements ainsi qu'à l'appart-hôtel ; et que l'entrée existante vers le parking public, rue de l'Évêque, donne également accès aux ascenseurs desservant directement les locaux vélos des fonctions du projet, situés au R-2 ;
- considérant que le bâtiment existant occupe l'entièreté du terrain avec un taux d'emprise de 0,90 qui reste inchangé ; que les actes et travaux prévus par le projet ne peuvent modifier cette situation ; que la prescription 0.2 ne trouve ainsi pas à s'appliquer puisque la situation de fait en termes d'occupation du sol n'évolue pas ;
- considérant qu'une attention particulière est portée afin d'amener la végétation au sein du projet, notamment sur la promenade du R+1, R+2 et ses terrasses ; que le projet paysager prévoit la mise en œuvre de végétation, avec un apport de terre et la plantation ponctuelle y compris de grands sujets ;
- considérant que les différentes fonctions sont admissibles en zone administrative ;
- considérant que le projet est dès lors conforme au PRAS ;
- considérant que le projet propose une mixité de logements :



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- Studio : 38 unités, soit 32 % ;
 - Appartement 1 chambre : 40 unités, soit 33% ;
 - Appartement 2 chambres : 30 unités, soit 25% ;
 - Appartement 3 chambres : 12 unités, soit 10% ;
- considérant que le projet prévoit dès lors une grande proportion de petits logements, et ce, en plus de la création d'un apart-hôtel dont les chambres sont aménagées comme autant de petits studios ;
- considérant que le projet dans son ensemble est ainsi constitué d'un nombre disproportionné de petites unités ;
- considérant que ceci ne répond pas à la mixité nécessaire au sein d'un projet afin d'assurer la possibilité de se loger en centre-ville par un public diversifié et des familles ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les studios et de revoir la distribution des types et tailles de logements afin d'augmenter les appartements de 2 et 3 chambres ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- considérant que le projet prévoit une rehausse de deux niveaux avec une augmentation de la hauteur de la tour d'environ 8 m, que le point le plus élevé correspond à une toiture technique, implantée en retrait par rapport au plan de façade ;
- considérant que la rehausse s'aligne en hauteur avec la nouvelle silhouette du bâtiment MULTI (anciennement Philipps) ;
- considérant que ces deux immeubles ont des gabarits hors normes au regard des constructions avoisinantes ;
- considérant que la rehausse du bâtiment est cohérente par rapport au cadre urbain environnant en ce qu'il permet de conserver une cohérence entre ces deux bâtiments représentatifs d'une certaine urbanisation ;
- considérant que les dégagements importants qu'offre l'espace public tant du côté de la place de Brouckère que de celui de la place de la Monnaie permettent de prévoir un gabarit de cette hauteur sans altérer la lecture du bâti environnant ;
- considérant que la rehausse est intégrée dans l'architecture originelle du bâtiment et dans ses proportions ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir une vue au niveau du piéton depuis la Grand Place (débouchés rue Charles Buls et rue des Chapeliers) pour évaluer l'impact visuel du projet depuis ce lieu emblématique et de réaliser un mock up du gabarit projeté ;
- considérant que la rehausse ne peut être validée sans la connaissance de cet impact visuel éventuel depuis le site inscrit à l'Unesco ;
- considérant que le projet prévoit une modification de la volumétrie du socle, que celui-ci est creusé, qu'une nouvelle promenade urbaine se développe du côté de la rue de l'Evêque pour aboutir à une terrasse publique orientée vers la place de la Monnaie ;
- considérant que la relation entre le socle et l'espace public est dès lors amélioré ;
- considérant que l'entrée principale du bâtiment, est également creusée dans le volume du socle sur plusieurs niveaux, offrant ainsi une vue accueillante sur un grand escalier en spirale invitant le passant à rentrer dans le bâtiment ; qu'un dispositif de grille, dissimulé dans les aménagements du hall d'entrée en position ouverte, est prévu pour sécuriser le bâtiment la nuit ;
- considérant que le projet prévoit de créer des auvents pour le socle avec une saillie de 1m ;
- considérant que des saillies de pareilles proportions ont déjà été autorisées lors du précédent permis pour les commerces ;
- considérant que ces saillies permettent de garder une harmonie dans le langage architectural du socle, que la dérogation à l'article 10 du titre I est dès lors admissible ;
- considérant que le corps principal de la tour présente une extension horizontale, que les ailes de la tour sont élargies, que ceci est dû principalement au nouveau traitement architectural utilisé pour les façades de la tour ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que les façades du podium ont été rénovées en 2017 ;
- considérant que les façades de la partie élevée sont les façades originelles à faible isolation et faible étanchéité à l'air ; que le bâtiment est globalement fortement amianté (notamment les façades) ;
- considérant que les nouvelles façades affichent une modulation fonctionnant par paire d'étages que les menuiseries extérieures sont en aluminium anodisé de ton cuivré, légèrement différenciées selon les fonctions et l'orientation ;
- considérant que la façade récemment rénovée de l'ensemble commercial, abrité partiellement dans le podium, est intégrée dans la nouvelle expression architecturale du bâtiment tout en maintenant son langage ; que les éléments métalliques composant la façade - tels que les bandeaux horizontaux et les auvents - sont rhabillés dans le même matériau que celui des façades du projet ;
- considérant que les façades projetées de la partie haute sont régies par un même thème conceptuel, au sein duquel sont proposés des traitements différenciés pour les façades courbes et pour les façades d'about ;
- considérant que chaque façade est ajustée pour répondre aux fonctions et différentes orientations : exposition solaire, admission de la lumière du jour, protection solaire, abri contre le vent et protection contre l'incendie ;
- considérant que la façade est prévue en éléments préfabriqués afin de faciliter le chantier, d'optimiser les performances énergétiques et matérielles et de permettre un démontage aisé si nécessaire dans le futur ;
- considérant que les vitrages de la façade présentent un bas degré de réflexion, ce qui les rend plus transparents que ceux existants ;
- considérant qu'il y a un jeu de pleins et de vides avec la création de terrasses dans les zones de logement ;
- considérant que ce bâtiment particulièrement visible dans le paysage urbain doit bénéficier d'un revêtement de façade exemplaire et pérenne, que les détails d'exécution auront une importance primordiale dans le rendu final ;
- considérant que la qualité des matériaux proposés et du rendu final des façades doit être davantage garantie ;
- considérant qu'un éclairage de la tour de type statique en ton blanc chaud est projeté de 6h à 9h et de 16h à minuit en horaire de base et adapté aux conditions nocturnes des différentes saisons ;
- considérant que l'éclairage des façades est conçu pour ne présenter aucun danger d'éblouissement pour les usagers des voiries et constituer une plus-value pour l'esthétique de la tour ;
- considérant que la demande n'est pas précise sur les éléments qui seront mis en place, qu'il y a lieu de préciser les intentions et installations précises du projet de mise en lumière ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que les bureaux sont organisés, d'une part, dans le podium et, d'autre part, dans la partie haute de l'immeuble ;
- considérant que pour pallier aux inconvénients liés à la profondeur des espaces situés dans le socle, un patio sur 3 niveaux est créé côté rue Fossé au Loups et des prises de lumière zénithale sont également prévues ;
- considérant qu'un espace de type « bar », est aménagé dans la zone bureaux au R+17 ; que ce bar est accessible au public et bénéficie d'une terrasse orientée sud et à l'abri du vent ;
- considérant que les logements et les établissements hôteliers sont aménagés dans les deux ailes côté place de la Monnaie, de part et d'autre de couloirs induits par la forme originelle du bâtiment ;
- considérant que les appartements / chambres sont situées de part et d'autre de longs couloirs résultant de la forme du bâtiment ;
- considérant qu'il y a la possibilité de créer une amenée de lumière naturelle et des vues depuis le



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

hall des ascenseurs en élargissant celui-ci jusqu'aux façades, que ceci garantirait une meilleure habitabilité pour les utilisateurs ; que l'espace situé entre la façade et le hall doit dès lors être donné aux logements / établissement hôtelier et non aux bureaux ;

- considérant que la structure du bâtiment induit de façon ponctuelle des espaces peu habitables ; qu'il y a lieu de revoir certains aménagements des espaces afin de mieux intégrer les colonnes au sein des plans des logements et des chambres d'hôtels ;
- considérant que les logements se conforment de manière minimale aux prescriptions du RRU ; que certains espaces sont peu habitables et de proportions inadéquates ;
- considérant qu'il y a lieu de corriger certains plans des appartements de manière à prévoir des espaces de vie correctement dimensionnés par rapport au nombre de chambres et en s'adaptant mieux à la structure du bâti ;
- considérant qu'il y a lieu également de proposer une plus grande diversité dans les types de logements au sein de chaque catégorie d'appartements ;
- considérant que les plus petits appartements sont situés en partie basse et les plus grands dans les étages supérieurs, qu'il y a lieu de prévoir une plus grande diversité à chaque étage ;
- considérant que des caves sont prévues dans les sous-sols pour les logements ;
- considérant qu'il y a lieu d'analyser la possibilité de prévoir des espaces collectifs supplémentaires utilisables par les résidents au vu du nombre d'appartements prévus ;
- considérant que l'équipement d'intérêt collectif ou de service public se situe au niveau « mezzanine » et bénéficie dès lors d'une visibilité depuis l'espace public du boulevard Anspach qu'il surplombe, ainsi que d'une connexion aisée depuis ce dernier ;
- considérant qu'un espace commun « cityroom » est prévu pour les fonctions hôtelière et de bureaux afin de servir d'accueil, d'échanges et de distribution des flux, que cet espace est accessible depuis l'espace public du rez-de-chaussée via deux ascenseurs ;
- considérant que ces ascenseurs mènent directement et sans obstacles à la cityroom au R+1, que de cette manière, les personnes à mobilité réduite (PMR) sont orientées à travers la city room vers les ascenseurs les menant au restaurant du R+2 qui s'ouvre sur la terrasse côté place de la Monnaie et la promenade ;
- vu la réaction à l'enquête publique de la SA Parking Monnaie concernant l'opposition à la suppression de l'escalier de secours du parking du parking Monnaie situé au droit de ces deux ascenseurs ;
- considérant qu'il y a lieu d'éclaircir ce point avec le réclamant propriétaire et de modifier le projet le cas échéant ;
- considérant que tous les espaces communs, tels que les entrées, les halls des ascenseurs, les couloirs, etc. ..., sont conformes aux exigences pour les PMR ;
- considérant que l'hôtel ne comprend pas des chambres PMR incluant une toilette PMR ainsi qu'une douche PMR, que ce point doit être corrigé ;
- considérant également que toutes les toilettes PMR présentes dans les parties accessibles au public doivent être mises en conformité ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'accessibilité des PMR aux terrasses (cheminements, visibilité) ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- considérant que différents espaces extérieurs sont créés pour les différents utilisateurs :
 - promenade extérieure et terrasse panoramique sur le socle accessibles au public ;
 - terrasses aux niveaux + 3 + 4 réservées aux occupants de l'immeuble ;
 - rooftop accessoire au bar ;
 - balcons-loggias pour certains appartements ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que l'accès à la grande terrasse, se situant au R+2 et surplombant la place de la Monnaie, s'effectue également via les deux ascenseurs accessibles au public depuis l'entrée principale du boulevard Anspach ;
- considérant que 1.924 m² sont plantés dans le cadre des aménagements, et ce jusqu'au niveau R+4 : 588 m² de surfaces intensives et 1.336 m² de surfaces extensives ;
- considérant que les aménagements sont prévus en tenant compte des effets de vents ainsi que de l'ensoleillement ;
- considérant que les capacités de résistance des différentes dalles (dalles d'origine et/ou dalles créées) déterminent les épaisseurs de terres admissibles qui varient de 15cm à 80cm ;
- considérant que les secteurs plantés sont proposés en surfaces d'un seul tenant, larges et étendues, afin de favoriser une meilleure diversité et résistance aux aléas climatiques ;
- considérant qu'environ 13 arbres sont plantés sur les colonnes de la structure inférieure ; que les plantations d'arbre isolé, voire de très grands arbustes conduits en solitaire ou des plantations assez serrées en mini bosquets de 2 à 3 arbres, sont prévues pour reconstituer une ambiance naturelle ;
- considérant que les arbustes sont plantés de manière denses et regroupés afin de créer sur des espaces parfois réduits des buissons denses, refuges pour les milieux vivants, et de créer des espaces isolés visuellement les uns des autres pour les utilisateurs ;
- considérant que les plantations basses sont denses afin de garantir une couverture permanente du sol des secteurs plantés ;
- considérant que les toitures extensives sont constituées à base de sedums complétés par des plantes adaptées qui améliorent les qualités visuelles et environnementales de la couverture végétale ;
- considérant que des arbustes, voire des arbres, fournissant des fruits de nourrissage sont privilégiés et que des abris à insectes sont mis en place ;
- considérant que les jardins du projet forment ensemble une couronne de plantation sur la totalité du périmètre du bâtiment ce qui constitue une nette amélioration par rapport à la situation existante ;
- considérant que chaque appartement ne dispose pas d'une loggia, qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur par appartement ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- considérant que les 221 places de parking existantes sont maintenues et réorganisées ; que les parkings sont étendus au niveau -5 ;
- considérant que 60 emplacements sont attribués aux 120 logements et situés au niveau R-3 et que 161 emplacements sont attribués aux bureaux ;
- considérant que 8 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR) sont prévues, dont 3 attribuées aux logements ;
- considérant que 25% des places de parking sont pourvues d'une borne pour recharge électrique ;
- considérant que le nombre d'emplacements prévus pour les logements déroge aux normes fixées par le RRU (1 pour 2 logements au lieu de 1 par logement) ;
- considérant que le nombre d'emplacements pour les bureaux admis par le COBRACE est de 220 emplacements ;
- considérant que le site du projet et le bâtiment présente des caractéristiques favorables à une diminution du nombre de parkings automobiles par rapport aux différentes réglementations :
 - offre importante en transports en commun à proximité immédiate du site,
 - piétonisation de l'espace public environnant,
 - situation existante des sous-sols de ce bâti rénové,
 - réorganisation des affectations des étages nécessitant de nouveaux espaces en sous-sols (caves, locaux techniques,...) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant de plus que la Région Bruxelloise vise via le plan Good Move une diminution des déplacements effectués en véhicule motorisé individuel ; que l'ambition est de faire passer la proportion de déplacements effectués en véhicule motorisé individuel (en tant que conducteur) d'un tiers à un quart pour l'ensemble des déplacements en lien avec la Région ;
- considérant dès lors que la réaffectation de l'étage R-5 en zone de parking pour des bureaux, permettant de compenser la transformation du R-4 en caves pour les habitants, n'est pas nécessaire ni acceptable ; que 110 emplacements voitures pour les bureaux est suffisant et acceptable ;
- considérant que suite à la réduction du nombre d'emplacements de parking pour les bureaux, il y a lieu de prévoir une reconversion des espaces ainsi libérés en sous-sol ;
- considérant que deux parkings pour les vélos (715 emplacements) sont prévus au -2 et accessibles via des ascenseurs dimensionnés pour pouvoir contenir des vélos cargos ;
- considérant qu'un accès indépendant situé rue de l'Evêque est destiné uniquement aux utilisateurs des parkings vélos et du parking public ;
- considérant qu'il est prévu 174 emplacements pour les logements (1 vélo par chambre) situés dans un local séparé et cloisonné accessible par identification ; que 18 emplacements pour vélos cargos y sont également prévus ;
- considérant qu'il est prévu 435 emplacements pour les bureaux et 106 emplacements pour les employés de l'hôtel et du restaurant, situés dans un espace cloisonné accessible par identification ;
- considérant que des bornes de recharges pour vélos électriques sont prévus ainsi que des vestiaires, des douches et des casiers personnels ;
- considérant que l'accessibilité aux locaux vélos n'est pas optimale au vu de leur localisation au -2 et au nombre de portes à ouvrir pour y arriver ;
- considérant cependant que les couloirs sont suffisamment larges pour la manipulation aisée des vélos et que les portes peuvent être agrémentées d'accessoires permettant de faciliter leur ouverture par un cycliste tenant son vélo ;
- considérant que l'offre pour les stationnements vélos est importante mais ne répond pas aux dernières recommandations en la matière visant à encourager l'utilisation de ce mode actif, qu'il faut prévoir un emplacement vélo supplémentaire par appartement (2 emplacements pour chaque première chambre, additionné d'un emplacement vélo par chambre supplémentaire) ;
- considérant qu'il y a lieu d'augmenter également la proportion de vélos cargos pour les logements afin d'atteindre 1 emplacement vélo-cargo pour 10 vélos ;
- considérant qu'une zone de livraison pour l'ensemble du projet se situe au R-2 et est accessible via la rampe de parking desservant l'ensemble du bâtiment ; qu'un quai y est aménagé pour trois camions pouvant s'y tenir simultanément ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

- considérant que les zones techniques sont implantées dans les sous-sols, principalement au niveau R-2, dans le podium et dans la partie haute, de façon à desservir de la manière la plus rationnelle possible les différentes fonctions ;
- considérant que dans le podium, ces zones techniques sont implantées dans la partie centrale, soit celle étant la moins noble d'un point de vue de l'éclairage naturel et que dans la partie haute, les locaux techniques occupent le dernier étage, hormis une zone située au R+16, ceci dans le but de dégager les plateaux, d'avoir accès à l'air libre pour les techniques qui en ont besoin, et de répondre à la demande du SIAMU de placer la chaufferie au dernier étage ;
- considérant que le projet a les ambitions suivantes :
 - Mise en place d'un chauffage et un refroidissement neutres en carbone : le chauffage et le refroidissement sont produits entièrement à l'électricité et sans combustible fossile (les chaudières à gaz ne sont présentes qu'en secours pour garantir le confort en cas de situations extrêmes) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- récupération de l'énergie produite : en couplant les différentes fonctions du bâtiment sur un seul système énergétique, l'énergie peut être échangée entre les fonctions de manière instantanée ou au fil du temps par stockage (près de 40 % de l'ensemble du chauffage et du refroidissement peuvent ainsi être récupérés et réutilisés) ;
- énergies renouvelables sur site : installation photovoltaïque solaire sur le toit, capable de fournir un peu plus de 50% des besoins en énergie résiduelle (après récupération) ;
- énergie verte : les besoins énergétiques restants sont couverts par de l'électricité verte ;
- considérant que sur base des différentes surfaces de toitures et de la feuille de calcul de Bruxelles Environnement, un volume de bassin d'orage de 178 m³ et un tampon de récupération d'eau pluviale de 37m³ devraient être placés ;
- considérant que ceci est cependant irréalisable compte tenu des limites de propriété dans le bâtiment existant ;
- considérant que les mesures suivantes sont dès lors prévues pour la gestion des eaux pluviales :
 - l'eau pluviale des toitures est connectée aux réseaux existants dans le bâtiment ;
 - le substrat des toitures verts extensives est augmenté à 10 cm (au lieu de 5) partout où la structure portante existante le permet ;
 - 687 m² de toitures plates de la partie haute (verrière et dalle étanche pour accueillir des techniques en plein air) et 225 m² de toitures plates du podium (terrasses accessibles) sont connectés à un tampon d'eau pluviale de 31m³. et cette eau sera utilisée pour l'alimentation des sanitaires et pour l'entretien des toitures et terrasses ;
 - récupération de l'eau pluviale sur une partie des toitures où il est possible de faire des adaptations et de placer un tampon d'eau pluviale au niveau -5 ;
- considérant que les locaux poubelles sont situés au -2 et desservis via les quais de la zone logistique ;

Conclusions :

- vu les avis favorables au projet du SIAMU, de la CRMS et du BMA sur le projet moyennant certaines conditions ;
- considérant que le projet permet une amélioration de la mixité du lieu ;
- considérant que le projet de rénovation vise à une exemplarité en terme de développement durable ;
- considérant que le projet vise à une amélioration de l'accessibilité du public au sein du bâtiment et à une amélioration de la relation entre le socle et l'espace public ;
- considérant que le projet vise à une végétalisation des espaces visibles depuis les espaces publics ;
- considérant de ce qui précède, moyennant certaines conditions et modifications, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition:

Affectations :

- de supprimer les studios et revoir la distribution des types et tailles de logements afin d'augmenter les appartements de 2 et 3 chambres ;
- de démontrer et garantir une réversibilité des appartements-hôtels en logement y compris au niveau des installations techniques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

Gabarit et façades :

- de fournir une vue au niveau du piéton depuis la Grand Place (débouchés rue Charles Buls et rue des Chapeliers) pour évaluer l'impact visuel du projet depuis ce lieu emblématique et réaliser un mock up du gabarit projeté ;
- de fournir davantage d'informations concernant la qualité des matériaux proposés et le rendu final des détails des façades ;

Mobilité et parkings :

- de réduire le nombre d'emplacements de parking pour les bureaux à 110 et ne pas prévoir d'emplacements au R-5 ;
- de prévoir un emplacement vélo supplémentaire par appartement (2 emplacements pour chaque première chambre, additionné d'un emplacement vélo par chambre supplémentaire) ;
- d'augmenter la proportion de vélos cargos pour les logements afin d'atteindre 1 emplacement vélo-cargo pour 10 vélos ;

Aménagements intérieurs et extérieurs:

- de créer une amenée de lumière naturelle et des vues depuis le hall des ascenseurs des logements / établissement hôtelier en incorporant l'espace situé entre la façade et le hall qui doit dès lors être donné aux logements / établissement hôtelier et non aux bureaux ;
- de revoir certains aménagements afin de mieux intégrer les colonnes au sein des plans de l'espace public, des logements et des chambres d'hôtels ;
- de revoir certains plans des appartements de manière à prévoir des espaces de vie correctement dimensionnés par rapport au nombre de chambres et en s'adaptant mieux à la structure du bâti ;
- de proposer une plus grande diversité dans les types de logements (dimensions des espaces de vie, espace bureaux,...) au sein de chaque catégorie d'appartements;
- de prévoir une plus grande diversité du type de logements à chaque étage;
- de prévoir un espace extérieur privatif par logement ;
- d'analyser la possibilité de prévoir des espaces collectifs supplémentaires utilisables par les résidents ;
- à la suite à la réduction du nombre d'emplacements de parking pour les bureaux, prévoir une reconversion des espaces ainsi libérés en sous-sol ;
- d'éclaircir la problématique de la suppression de l'escalier de secours du parking Monnaie avec la SA Parking Monnaie et modifier le projet le cas échéant ;
- d'améliorer l'accessibilité des PMR aux terrasses (cheminements, visibilité) ;
- de prévoir des chambres PMR incluant une toilette PMR ainsi qu'une douche PMR pour l'hôtel ;
- de mettre en conformité toutes les toilettes PMR dans les parties accessibles au public ;
- d'adapter le projet pour se conformer strictement aux conditions du SIAMU ;
- de préciser les intentions et installations précises du projet de mise en lumière du bâtiment ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T462/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue de la Reine 1020 Bruxelles
Rue du Champ de l'Eglise 1020 Bruxelles
Rue Princesse Clémentine 1020 Bruxelles
Rue Tacquet 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service public fédéral Mobilité et Transports

Objet / Betreft: réaménager les abords de l'ancienne Gare de Laeken, comprenant la réalisation d'une voie cyclo-piétonne et la réalisation d'une serre agricole urbaine dans le cadre du contrat de quartier durable (CQD) "Bockstael".

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 14

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/07/2021

12

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIES VAN DE OVERLEGCOMMISSIE:

ABSTENTION :

Bruxelles Environnement car absent(s) lors de la séance avec débat public.

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

CONTEXTE :

- considérant que la demande se situe en zones de chemin de fer, en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement, en espace structurant ainsi qu'en réseau viaire au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001;
- considérant que la demande se situe dans les zones de protections des biens classés suivants :
 - ancienne gare de Laeken par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/1996 ;
 - le passage Chambon par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/04/2007;
- considérant que la demande se situe en zone de revitalisation urbaine sur la carte n°4 « espace public et rénovation urbaine » ainsi qu'en zone de structure sociogéographique à développer: Espace socioéconomiquement faible à la carte n°1 « Armature spatiale et vision pour Bruxelles » au plan régional de développement durable PRDD ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

OBJET :

- considérant que la demande vise à réaménager les abords de l'ancienne Gare de Laeken, comprenant la réalisation d'une voie cyclo-piétonne et la réalisation d'une serre agricole urbaine dans le cadre du contrat de quartier durable (CQD) "Bockstael" ;

PROCEDURE:

- considérant que la demande est soumise à l'avis de commission de concertation pour le motif suivant :
- En application de l'Art. 237§ 1er bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
- vu l'avis du SIAMU Réf : C.2021.0398/1/VP/dd du 27/05/2021 favorable sous conditions ;
- vu l'avis (non conforme) de la Commission Royale des Monuments et des Sites de 19/05/2021 (Réf. CRMS : GM/BXL40196_673_PU_abords_gare_Laeken) défavorable ;
- vu l'avis de Bruxelles Mobilité Réf : BM/DGI/GA26-1478 du 01/06/2021 favorable sous condition ;
- vu l'avis d'INFRABEL Réf : 3516.2021.023.Laeken.3194166 du 02/06/2021 favorable sous condition ;
- vu l'avis du département d'urbanisme et de le service des espaces verts de la ville de Bruxelles Réf: T462_2021 du 08/07/2021 favorable sous condition ;

ENQUETE PUBLIQUE:

- considérant que l'enquête publique, d'une durée de 30 jours, s'est déroulée sur le territoire de la Ville de Bruxelles (Laeken) du 26/05/2021 au 24/06/2021 pour les motifs suivants :
- En application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : actes et travaux ayant pour objet la création de voiries et itinéraires des transports en commun;
- En application de la prescription 3.5.1° du P.R.A.S. : modification des caractéristiques urbanistiques;
- En application de la prescription 9.1 al4 du P.R.A.S. : création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes;
- En application de la prescription 3.2 du P.R.A.S, relative aux zones mixtes : La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m²;
- considérant que les réclamations lors de l'enquête publique relative à l'objet de cette demande portent sur les sujets suivants :

Objections générales

Rue Tacquet:

- désir d'un vélo-container pour le stockage des vélos ;
- contre l'élimination des places de parking au profit d'une voirie simple bande devant mener à la terrasse inférieur de l'ancienne Gare de Laeken;
- crainte par rapport à la durée des travaux et les chamboulements causés par le chantier ;
- demande d'élaboration d'un sentier de communication entre la serre et la terrasse et local de la Gare de Laeken au niveau -1;
- demande de prévoir 5 places de stationnement pour les riverains habitant la rue Taquet;
- il est demandé que la bande de roulage la rue Tacquet reste en terre battue;
- il est demandé que le voile textile sous bande de roulage soit rénové à l'entrée de la rue;
- Il est demandé de conserver la voirie de service Infrabel-desserte terrasse Gare de Laeken;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- Il est demandé de repaver la servitude piétonne reliant la fin de la rue Tacquet et le Parvis Notre Dame en apportant une attention particulière à la pente devant verser vers la rue Tacquet et vers le Parc, ceci afin d'améliorer le drainage et limiter ainsi la pénétration d'humidité dans le mur de cave de la maison de Monsieur Van Den Hauwe;
- Il est demandé de réaliser un caniveau de drainage transversal large et ouvert (sans grilles) de manière à amener les eaux pluviales de la servitude ci-dessus commenté vers les bacs à fleurs de la rue Tacquet;

Parc Annie Cordy:

- s'oppose à la destruction de la fresque Annie Cordy et son déplacement;
- opposition à la création d'une plaine de jeux;
- demande de restauration des grilles du parc Annie Cordy et nettoyage des colonnes en pierre bleue.

Piste cyclo piétonne;

- s'oppose au projet de la piste cyclo piétonne et au mur projeté permettant des vues directes sur les jardins et dans les appartements et insécurisant par rapport au risque d'introductions de voleurs;
- crainte d'obstruction de lumière à cause de la hauteur de la piste cyclable et proposition de réétudier le projet sur la rue Stéphanie;

Rue Princesse Clémentine:

- opposition de l'aménagement de l'escalier menant au balcon/belveder débouchant devant une entrée de garage ainsi que la nouvelle plantation d'un arbre causant des désagréments aux propriétaires du n°1 rue Princesse Clémentine pour accéder ou sortir du garage;
- crainte de l'augmentation de la délinquance rue princesse Clémentine à cause de l'installation de bancs;
- s'interroge sur suppression des places de parking rue Stéphanie ;

Passage Chambon:

- regret par rapport à la non prise en compte de la restauration du passage Chambon dans le périmètre du projet;

SITUATION EXISTANTE :

- considérant que le périmètre d'intervention de la présente demande s'étend sur les rues suivantes : rue Tacquet, rue du Champ de l'Eglise, rue Princesse Clémentine et avenue de la Reine ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe sur les parcelles cadastrées suivantes : « 188S » - « 180D » - « 188T » - « 188M » - « 182M2 » ; ainsi qu'en partie dans le périmètre de deux monuments classés (l'ancienne gare de Laeken et le passage Chambon) ;
- considérant que le site se situe au milieu d'éléments patrimoniaux entre le Passage Chambon, équipé des garde-corps identitaires de la ville de Bruxelles, le Parvis de l'Eglise Notre-Dame de Laeken, véritable jalon à l'échelle régionale, et l'ancienne Gare de Laeken et la proximité immédiate avec le chemin de fer, artère structurante de la ville ;
- considérant que le périmètre L'Eglise de Laeken agit comme repère omniprésent, visible de puis chaque percée tandis que le Domaine royal et le Canal bordent le quartier comme des limites « naturelles » ;
- considérant que la rue Tacquet est actuellement une impasse à caractère résidentiel que la voirie est en terre battue bordée de haies ;
- considérant qu'une cabine haute tension de SIBELGA ainsi qu'un accès INFRABEL sont situés à l'entrée de la rue Tacquet ;
- considérant qu'un potager urbain (agriculture urbaine) est installé et géré par les habitants entre la rue du taquet et les voies du chemin de fer ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'une construction se situe entre la rue Tacquet et la parc Anny Cordy , qu'elle est dans un état délabré et présente des éléments constructifs en Amiantes ;
- considérant qu'actuellement le parc Anny Cordy est un parc urbain attenant à l'ancienne gare de Laeken ;

SITUATION PROJETEE :

- considérant que le projet prévoit de réaménager les abords de l'ancienne Gare de Laeken, comprenant la réalisation d'une voie cyclo-piétonne et la réalisation d'une serre agricole urbaine dans le cadre du contrat de quartier durable (CQD) "Bockstael" ;
- considérant que le projet se décline en quatre zones qui sont :
 - l'ancienne gare de Laeken et ses abords immédiats.
 - le parc Annie Cordy intégrant une plaine de jeux pour enfants.
 - le balcon/belvédère à l'extrémité de la rue Princesse Clémentine.
 - la piste cyclo-piétonne débutant depuis la rue des champs de l'église .
 - la rue du Taquet intégrant une serre d'agriculture urbaine.

Piste cyclo-piétonne:

- considérant que le projet prévoit de réaliser une promenade cyclo-pédestre longeant les jardins des maisons de la rue Stéphanie ; qu'elle s'inscrit dans le cadre du projet RER vélos,
- considérant que la largeur de la piste cyclo piétonne est prévu à 3 m et de largeur avec une pente constante de 3.55% ; qu'il est prévu un revêtement en asphalte lisse bordée d'une bande plantée servant à la récupération des eaux d'écoulement ;
- considérant que le projet prévoit la réalisation d'un mur de séparation entre la piste cyclo-pié-tonne est les jardins des maisons de la rue Stéphanie ; ainsi qu'un aménagement paysager constitué de plantes destinées à cacher la vue depuis et vers les jardins privés ; et qui est mal représentée sur les images de synthèse mais présent sur les coupes ;
- considérant que le projet prévoit une structure de murs de soutènement de la piste cyclo-piétonne en gabions de pierre ; que ce choix de matériaux a été fait afin d'éviter les tags le long du chemin de fer ;
- considérant que le projet prévoit un balcon/belvédère accessible depuis un escalier à l'extrémité de la rue Princesse Clémentine ;
- considérant que le projet prévoit des grilles séparant la piste cyclo-piétonne du chemin de fer, de l'acier peint de 2m50 de hauteur ; que le grillage prévu est constitué à partir des grilles types Infrabel ; que ce grillage est constitué d'un cadre en acier blanc avec une série de modules ; qu'il est prévu un système de fixation mécanique sur le mur de soutènement en gabions permettant de décrocher la grille en cas de besoin ;

Serre agriculture urbaine :

- considérant que le projet prévoit la construction d'une serre destinée à l'agriculture urbaine située entre la rue Tacquet et les voies ferroviaires ;
- considérant que le projet de la serre agricole prévoit une hauteur de 6.90 m et d'une longueur 63 m; que la largeur n'est pas défini sur les plans ;
- considérant que le projet de la serre prévoit le programme suivant :
 - un Atrium de 125 m2 prévu comme un espace d'accueil en lien direct avec la placette du parc Annie Cordy, et lieu de rencontre des producteurs et les particuliers et d'activités pédagogiques ;
 - un espace de transformation et de logistique - 115 m2 prévu comme un espace polyvalent (préparation des semis - transformation des aliments - réunions d'équipe), comportant deux petits locaux techniques situés près de la façade de la serre coté chemin de fer;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- une zone de plantations - 190 m² (plantations - 135 m²) disposée au milieu de la serre, Les plantations sont disposées dans cinq paliers différents. Ceci permet de rattraper la pente naturelle de la rue et, ainsi, avoir un accès plein pied depuis la zone de recul pour assurer une logistique efficace ;
- une zone de semis - 50 m² représentant la plus petite zone dans la serre permettant, de pouvoir gérer le climat intérieur de la zone plus facilement ;
- considérant que la base de la serre est constituée d'un muret en béton d'une épaisseur de 20 cm et avec une hauteur variable suivant la pente de la rue du Tacquet ;
- considérant que des chapelles viennent se poser sur ce muret et qu'elles ont les dimension suivantes: 450 cm de large, hauteur sous chéneau : 520 cm, hauteur à la faîte : 600 cm ;
- considérant que la superstructure de la serre est en acier galvanisé à chaud ; que les châssis sont en aluminium brut ; que le vitrage sur les pignons est en verre trempé (4mm) et que la toiture est en polycarbonate (16mm) ;
- considérant qu'il est prévu dans le projet que le sol de la serre soit en béton lavé ainsi que la zone de recul (entre le chemin de fer et la serre) ; que cette dernière soit planté de deux bandes végétalisés et avec pente vers le chemin de fer ;
- considérant que le projet de la serre dispose de deux grandes portes coulissantes à glissières manuelles et d'un système d'aération en toiture (serre venlo) de 0,8m de large sur 2,4m de long et que le système de commande n'est pas définit ;
- considérant que la serre agricole dispose d'un équipement de base prévu pour conférer à la serre une autonomie ; qu'il est prévu un équipement indépendant dans chaque zone de la serre ainsi que pour le réseau d'eau (les connexions aux eaux usées et à l'eau potable) ;
- considérant que le projet de la serre agricole prévoit deux points d'eau au niveau de la zone de plantation ainsi que deux grandes citernes de 25.000L de récupération des eaux de pluie de la toiture disposées hors sol ; que La toiture représente une surface de 515 m² ; que la possibilité de placer ces citernes en amont de la pente pour permettre un écoulement gravitaire a été envisagée mais que cette dernière n'est pas possible à cause de la faible pression au tuyau et à l'impact structurel et spatial important qu'induit le placement des citernes (50 tonnes) à l'intérieur de la serre ou le long de celle-ci (côté chemin de fer) ;

Rue Tacquet:

- considérant que le projet prévoit le réaménagement de la rue Tacquet ; qu'une borne rétractable est prévu à l'intersection avec l'avenue de la reine ;
- considérant que le projet prévoit un revêtement en pavés sciés en de pierre naturelle ainsi que de la dolomie le long de la serre agricole ;
- considérant que la présente demande prévoit de déplacer l'accès INFRABEL ; qu'il est prévu une grille de 4m en deux grands ouvrant donnant accès aux chambres de visites ainsi qu'un accès vers les rails ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une placette du côté de la serre ; et que le revêtement de cette placette est prévu en dolomie ;
- considérant que la placette située au -1 de l'ancienne gare de Laeken est prévue comme un terrain de manœuvre des véhicules et qu'aucun autre aménagement est prévu dans cette zone ;
- considérant que le projet prévoit la continuité du grillage sur la rive Nord (rue Tacquet) et que Les grilles, installées dans le cadre de la rénovation de la gare seront continuées tout le long du périmètre d'intervention jusqu'au pont sur l'avenue de la Reine ;
- considérant qu'un pavé scié est prévu en voirie avec un filet pour gérer les écoulement des eaux de pluie ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

Parc Annie Cordy:

- considérant que le projet prévoit le réaménagement du parc Annie Cordy ; que pour se faire un bâtiment est démolé ainsi que la fresque réalisée sur celui-ci en honneur à l'artiste ;
- considérant que le projet prévoit une opération de désamiantage de l'édicule Annie Cordy avant sa démolition ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une plaine de jeux pour les enfants de 3 à 6 ans et accessible aux PMR ; que les revêtements prévus pour cette partie du parc sont en tapis de pierre poreux ou sol souple type caoutchouc pour la zone de jeux et de la dolomie pour les chemins en continuité avec le revêtement existant ;
- considérant que le projet prévoit une nouvelle zone de végétalisation comportant des arbustes denses pour mettre à distance le mur de soutènement et prévenir des chutes ;
- considérant qu'il est prévu un revêtement de sol souple en caoutchouc pour les zones de chutes de la plaine de jeux ;

Végétation:

- considérant que le projet prévoit deux zones de plantations : le parc Annie Cordy et le long de la piste cyclo-piétonne ; que la stratégie proposée est de planter des essences complémentaires et adaptées à chaque ambiance et orientation ;
- considérant que le projet prévoit de conserver la majorité des arbres existants et d'évaluer la possibilité de garder deux grands arbres le long de la serre ;
- considérant que le projet prévoit l'abattage de 5 arbres à hautes tiges pour permettre la mise en oeuvre de la serre ; et que ces arbres sont en bon état sanitaire ;
- considérant que le projet prévoit de planter 4 arbres d'alignement à l'intersection de la rue du Tacquet avec l'Avenue de la Reine ; que ces arbres ont les essences suivantes : 1 Tilia platyphyllos 1 Acer pseudoplatanus et 2 Ulmus ;
- considérant que le tilleul à grande feuille, situé au sud du parc Annie Cordy et à l'ouest des potagers actuels, a pu jusqu'alors se développer en pleine terre, que son état sanitaire est bon, que le projet implique de le conserver et de l'isoler, de diminuer le niveau du sol tout autour de l'arbre et d'aménager une couronne surhaussée avec des bancs autour du tronc de l'arbre reprenant la différence de niveau ;

Aménagement divers:

- considérant que le projet prévoit un grillage séparant la piste cyclo-piétonne du chemin de fer ;
- considérant que le projet prévoit de maintenir les garde-corps caractéristique de la ville de Bruxelles ; qu'il est prévu un doublement de ce garde-corps pour des raisons de mises aux normes (protection de chutes vers la trémie du tunnel automobile) ;
- considérant qu'il est prévu un accès en escalier depuis la rue Princesse Clémentine donnant accès à la piste cyclo-piétonne ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de nouveaux mats d'éclairage ;
- considérant que le projet prévoit la rénovation du mur de soutènement en contre bas du parc Annie Cordy, que l'intervention portera sur la reconstitution de la partie en extrémité dans les mêmes matériaux que ceux de la partie existante (pierre naturelle) et qu'un couvre mur sera installé sur l'ensemble du mur ;
- considérant que le projet prévoit de démonter partiellement le muret du pont de la rue du Champ de l'Eglise dans le but de permettre l'accès vers la piste cyclo-piétonne ; que la structure du pont n'est pas affectée par cette opération ; que le déplacement des éléments de fin (pierres arrondies) pourra être effectué à l'endroit du joint de dilatation visible ;
- considérant que le projet prévoit de conserver les garde-corps de l'Avenue de la Reine ; et que pour des raisons de mise aux normes, un doublage de ce garde-corps est prévu ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant qu'il est prévu de redéfinir l'accès à INFRABEL à la maintenance du chemin de fer depuis la zone privative autour du local haute tension de Sibelga ; que des portes constituées d'un double ouvrant de 2m de large (4m au total) sont prévu afin de permettre le passage de grues importantes ; et que ce passage permet l'accès vers les chambres de visite ;
- considérant que le projet prévoit un nouvel accès situé sur la piste cyclo-piétonne depuis la zone du passage Chambon permettant l'accès à INFRABEL ; qu'il est prévu soit en deux doubles portes de 2m de large, soit avec un simple accès personnel d'une largeur de 1m20 ;

OBJECTIFS:

- considérant que les objectifs poursuivis par la présente demande sont les suivants :
- amélioration de l'aspect de l'espace public ;
- valoriser les perspectives patrimoniales;
- renouveler le regard et la perception sur le périmètre avec des éléments de continuité neufs et innovants;
- cadrer qualitativement les voies de chemin de fer;
- repenser l'aménagement et la configuration des façades arrières;

MOTIVATIONS:

- considérant que le projet d'aménagement des abords de l'ancienne Gare de Laeken s'insère dans une politique de rénovation urbaine menée à l'échelle régionale et se déclinant à l'échelle locale via les Contrats de Quartier durables ; que la présente demande se situe dans le quartier Bockstael qui est au cœur des démarches de Contrats de Quartier Durable mené par la Ville de Bruxelles en partenariat avec la Région ;
- considérant que le projet valorise les vues vers les éléments patrimoniaux présents à proximité du site : la gare de Laeken, l'Eglise Notre-Dame de Laeken, le Passage Chambon ;
- considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) a pour objectif de faire des modes actifs le mode de déplacement majoritaire pour les courts trajets, via l'amélioration des aménagements piétons ; et que le projet poursuit cet objectif ;
- considérant que le projet prévoit une piste cyclo-piétonne projetée dans le cadre de développement du projet de RER vélo, réseau express régional pour les cyclistes, qu'elle participe au désenclavement des espaces qui souffrent de difficultés d'accessibilité et de visibilité ; que son aménagement permet de reconfigurer l'aménagement des rives des voies ferrées de façon urbaine et qualitative ;
- considérant que le projet respecte les objectifs du Plan Régional de Mobilité Good move et son principe STOP, ainsi que la politique de mobilité et de stationnement qui vise à réduire la pression des voitures et libérer davantage d'espace public ; ainsi que renfoncer le maillage cyclo-piéton et PMR dans le quartier ;
- considérant que les rues (rue Tacquet – rue Stéphanie) sont des rues de quartier, avec une faible fréquentation ; que la place gagnée par la réduction des places de stationnement est faite au bénéfice des piétons et des cyclistes ; que les travaux projetés améliorent l'espace dévolu aux piétons ;
- considérant que le PRDD et Good Move programme une diminution du stationnement en voirie de 25 %; que le projet prévoit d'en supprimer au niveau de la rue du taquet et de la rue Stéphanie au profit de la convivialité des lieux et d'aménager une borne rétractable permettant un accès maîtrisé à la rue Tacquet; que pour éviter le stationnement sauvage il y a lieu de prévoir du mobilier urbain protégeant les trottoirs au niveau de l'angle entre l'av. de la Reine et la rue du Taquet ;
- considérant que les implications de mobilité de la modification du régime de circulation sont limitées et que le quartier reste accessibles par tous les modes de transports;
- considérant que le projet est donc conforme au Plan Régional de Mobilité ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le PRDD reprend comme objectif la fonction écologique du paysage : renforcer le maillage pluie, intégrer une gestion de l'eau in situ, maintenir et renforcer la biodiversité (chapitre ville en transition) ; et que dès lors il y a lieu de réduire la surface imperméable en privilégiant des matériaux naturels et renforcer la présence du végétal et l'aménagement de zones plantées facile à entretenir ;
- considérant que le projet ne prévoit pas assez d'aménagement verdurisé ce qui n'est pas en adéquation avec le verdoisement souhaité des quartiers et la gestion plus intégrée des eaux pluviales en Région Bruxelles Capitale ; qu'il est prévu l'abattage de 5 arbres pour permettre la mise en œuvre de la serre et la connexion avec l'ancienne gare de Laeken ;
- considérant que le service des espaces verts de la ville de Bruxelles demande de préserver l'Acer pseudoplatanus et l'Acer platanoides dans la rue Tacquet, ainsi que l'Acer campestre dans la rue du champs de l'église ;
- considérant que pour garantir le bon développement des arbres existants et projetés il y a lieu de prévoir des fosses d'arbres suffisamment grandes ; des zones de plantation au pied de ceux-ci et/ou du mobilier les protégeant d'éventuelles dégradations et de ne pas amener la dolomie jusqu'au pied des arbres ;
- considérant que pour garantir la sauvegarde du tilleul à grandes feuilles il y a lieu d'élargir l'aménagement prévu autour du tronc au-delà de la couronne de l'arbre afin de préserver toutes les racines de celui-ci, ainsi que de faire des fouilles avant les travaux afin de les préserver au mieux ;
- considérant que le PRDD, dans son « projet de ville », insiste sur le rôle des espaces verts dans le maintien et le renforcement de la biodiversité et mentionne le morcellement de ces derniers comme impact négatif de l'urbanisation; qu'il convient dès lors de les préserver un maximum pour le développement des services écosystémiques ;
- considérant que le projet gagnerait à respecter l'identité actuelle du parc Annie Cordy profitant de ses qualités paysagères en revoyant l'aménagement proposé dans le respect du relief du site, l'optimisation des qualités qui profitent à l'environnement (infiltration des eaux de pluie, habitat pour la petite faune/avifaune, lutte contre les îlots de chaleur) et à l'aspect convivial de la place ;
- considérant que le projet prévoit la démolition de la fresque d'Annie Cordy réalisée sans permis, et qu'il y a lieu de prévoir son remplacement par une autre intervention artistique dans le parc en hommage à l'artiste ;
- considérant que les essences proposées sont indigènes et variées ce qui permet d'augmenter la diversité biologique des lieux; que leur implantation offre une couverture végétale le long de voie ferrée ;
- considérant que le projet prévoit de la dolomie au niveau des nouveaux chemins ; qu'il y a lieu d'étudier la stabilité des chemins afin de projeté une granulométrie permettant l'infiltration ; et qu'une attention particulière doit être consacrée à la gestion de la pente des trottoirs en dolomie pour éviter la formation de flaques et la bonne infiltration de l'eau ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir des revêtement perméables au niveau des plaines de jeux ;
- considérant que le projet prévoit de rénover l'ancien mur de soutènement en contrebas du parc Annie Cordy et de reconstruire une partie ; qu'une attention doit être portée sur l'exécution de ces travaux ; qu'il y a lieu de travailler de manière discrète le passage de l'ancien mur vers le nouveau ;
- considérant que le projet prévoit un revêtement en pavé de pierre naturelle au niveau de la rue Tacquet ; que ce dernier s'accorde aux revêtements déjà mis en œuvre dans le voisinage (continuité avec les revêtement de l'avenue de la Reine et ceux de la placette au niveau -1 du côté de l'ancienne gare) et aux caractéristiques urbanistiques du quartier situé en Zone d'intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement (ZICHEE) et en zone de protection au Plan Régional d'Affectation du sol;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- considérant que le projet prévoit un revêtement en pierre naturelle pour le tronçon donnant accès à la piste cyclo-piétonne au niveau de la rue Stéphanie ; qu'il y a lieu d'uniformiser les revêtements des trottoirs sur cette rue afin d'éviter l'effet patchwork ; et que les joints de raccordement entre le nouveau revêtement et l'ancien devront faire l'objet d'une bonne finition ;
- considérant que l'aménagement de la serre a été développé parallèlement avec une mission de terrain commandée par la Ville de Bruxelles ; que cette mission a permis de dresser le profil d'une serre «idéale» et polyvalente ;
- considérant que la mise à l'enquête publique en application de la prescription 3.2 du PRAS est une erreur d'appréciation ; et que le volume de la serre a une superficie inférieure à 500m² ;
- considérant que le volume de la serre proposé est démesuré par rapport au contexte dans lequel il s'insère et qu'il y a lieu de revoir à la baisse les dimensions de cette serre afin de garantir une bonne intégration au quartier ;
- considérant que le projet de RER vélo vise à répondre aux différents critères pour les pistes cyclables - des liaisons confortables, larges, sans interruption et les plus planes possibles - que le projet propose une largeur de piste cyclo-piétonne de 3m ; que cette largeur n'est pas suffisante pour un usage optimal d'un espace partagé par les piétons et les cyclistes ; et que dès lors il y a lieu d'étudier la possibilité d'élargir cette piste à 4 m (minimum) ; que malheureusement cette largeur est conditionnée par la présence d'une goulotte technique d'INFRABEL ;
- considérant qu'en attente de la prolongation de l'aménagement du RER vélo ; il y a lieu de bien marquer l'entrée/sortie au niveau de la rue champs de l'église et veiller à mettre des bordures abaissées pour assurer sécurité et confort aux usagers ; que le maintien de l'Acer campestre n'est pas possible vu son emplacement au niveau de l'accès à la piste cyclo-piétonne ;
- considérant que le projet prévoit de construire un mur bordé de végétation séparant la piste cyclable des jardins des maisons de la rue Stéphanie ; et de cadrer les vues vers les voies de chemin de fer et l'église de Laeken ; qu'il y a lieu de réfléchir à maîtriser au mieux les vues vers les fonds de jardin des maisons ainsi que d'étudier l'éventuel ombrage projeté par ce mur sur les jardins et les habitations ;
- considérant que le revêtement en asphalte choisi pour la piste cyclo-piétonne offrent une qualité d'usage adaptée aux besoins pour piétons et les cyclistes ; qu'il est prévu une pente vers la bande de plantation pour l'infiltration des eaux de pluies ; qu'une attention particulière doit être portée à l'exécution de l'étanchéité du mur afin d'éviter des dommages sur le mur de soutènement ;
- considérant que l'aménagement de l'escalier menant au balcon/belvédère depuis la rue Princesse Clémentine doit garantir l'accessibilité aux garages des habitations et qu'il y a lieu de réduire son impact et de supprimer éventuellement des potelets ;
- considérant que le projet prévoit de conserver les garde-corps de l'Avenue de la Reine ; et que pour des raisons de mise aux normes, un doublage de ce garde-corps est prévu ; qu'il y a lieu que celui-ci soit discret afin de ne pas altérer la transparence vers l'Eglise Notre-Dame de Laeken.
- considérant que certains de ces aménagements sont prévus dans le domaine privé d'INFRABEL et que le demandeur a joint dans sa demande un avertissement au propriétaire ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous conditions :

Parc Annie Cordy :

- de garantir que l'entièreté du parc sera entretenu, même la partie dans laquelle il n'y a pas de travaux de réaménagement;
- de revoir l'aménagement de la zone de la plaine de jeux de manière à moins morceler le parc, prévoir un revêtement plus naturel pour les zones de chute;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

- de prévoir un aménagement plus végétalisé;
- d'éviter les interventions lourdes et visuellement encombrantes comme des murs de soutènement équipés de garde-corps, tout en assurant un accès aux PMR;
- de prévoir des accès larges aux équipements de jeux pour les personnes à mobilité réduite;

La serre agricole :

- de revoir à la baisse la taille de la serre;
- de prévoir un aménagement plus végétalisé autour de la serre;

La piste cyclo piétonne :

- en attente de la prolongation de l'aménagement du RER vélo , bien marquer l'entrée/sortie au niveau de la rue Champs de l'Eglise et veiller à mettre des bordures abaissées pour assurer sécurité et confort aux usagers;
- pour éviter les intrusions le long de la piste cyclo piétonne :
 - de supprimer le mobilier urbain type banc afin de dégager la circulation et le remplacer éventuellement par une épaisseur de plantations supplémentaire;
 - de prévoir une hauteur de mur et /ou garantir une hauteur de végétation suffisante pour éviter les vues directes vers les jardins des maisons de la rue Stéphanie. Aussi étudier l'ensoleillement pour que la hauteur n'impacte pas la luminosité dans les jardins;

Aménagement divers :

- de ne pas abattre l'Acer pseudoplatanus et l'Acer platanoides dans la rue Tacquet;
- de ne pas amener la dolomie jusqu'au pied des arbres, le PH de celle-ci pouvant porter préjudice aux arbres;
- de réduire la surface imperméable en privilégiant des matériaux naturels et renforcer la présence du végétal avec l'aménagement de zones plantées facile à entretenir ;
- de prévoir des dénivelés de sols adaptés pour permettre un accès aisé aux personnes à mobilité réduite ;
- de prévoir des fosses d'arbres suffisamment grandes afin de garantir le bon développement des arbres, des zones de plantation au pied de ceux-ci et/ou du mobilier les protégeant d'éventuelles dégradations ;
- d'élargir l'aménagement prévu autour du tronc du tilleul à grandes feuilles au-delà de la couronne de l'arbre afin de préserver toutes les racines de celui-ci ;
- de prévoir du mobilier urbain protégeant les trottoirs au niveau de l'angle entre l'av. de la Reine et la rue du Taquet afin d'éviter le stationnement sauvage ;
- de prévoir une intervention artistique en remplacement de la fresque démolie en hommage à Annie Cordy ;
- d'uniformiser les revêtements au niveau de la rue Stéphanie ;
- de réduire l'impact de l'escalier et éventuellement supprimer des potelets pour garantir l'entrée et la sortie des véhicules du garage n°1 rue princesse Clémentine .



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be