



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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B1030/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Beyseghem 2 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Isein Imeroski

Objet / Betreft: rehausser un immeuble afin d'y aménager un logement supplémentaire, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de café à snack

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/09/2022 - 13/10/2022

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 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.) ;
- 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 07/10/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à rehausser un immeuble afin d'y aménager un logement supplémentaire, changer l'utilisation du rez-de-chaussée de café à snack ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2022 au 13/10/2022 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 - hauteur) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le bien concerné par la demande est un bâtiment d'angle comportant une brasserie au rez-de-chaussée et un logement au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que le projet vise tout d'abord à rehausser la toiture du bâtiment afin d'aménager un logement supplémentaire (appartement 2 chambres) sous combles ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que la toiture à 2 versants existante est remplacée par un pan très incliné côté rue, dont la pente s'apparente à celle de la partie basse d'une toiture mansardée, et un pan peu incliné à l'arrière, avec une rehausse d'environ 3m du mur mitoyen arrière ;
- considérant que cette nouvelle toiture est prolongée du côté gauche jusqu'à la limite mitoyenne, au-dessus de la partie du bâtiment qui possède actuellement une toiture plate ;
- considérant que le niveau sous corniche est conservé ; que le niveau du faîte est surélevé de 64cm ;
- considérant que 4 fenêtres en lucarnes sont ajoutées dans la toiture ;
- considérant que les tuiles rouges existantes sont remplacées par des ardoises de teinte naturelle ;
- considérant que ces modifications de volume impliquent des dérogations au R.R.U., Titre I, article 4 (profondeur de la construction) et R.R.U., Titre I, article 6 (toiture – hauteur) en ce que la nouvelle toiture dépasse à plusieurs endroits le gabarit des deux constructions voisines ;
- considérant en effet que, du côté gauche, le dépassement par rapport au voisin le plus bas (Kruipweg n°63) est supérieur à 3m au niveau du faîte de la toiture ;
- considérant qu'à l'arrière du voisin de droite (rue de Beyseghem n°2a) le dépassement est également supérieur à 3m ;
- considérant que le volume projeté sur la toiture plate existante vient se positionner au sud par rapport à la façade arrière du n°2a, déjà très enclavée et ombragée ;
- considérant que les raccords avec les voisins se font de manière peu harmonieuse ;
- considérant que le type de toiture projeté ne correspond pas à la typologie d'un bâtiment d'angle ;
- considérant que, le projet étant situé sur une parcelle d'angle, la modification de la toiture sera visible depuis l'espace public ;
- considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;
- considérant que le logement sous combles est aménagé de la même manière que celui du 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que cet aménagement ne correspond pas aux normes d'habitabilité actuelles ;
- considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre II, article 3 (superficie minimale) en ce qu'il ne comporte pas de chambre de minimum 14m<sup>2</sup> ;
- considérant en effet que les chambres ont une superficie plancher de respectivement 9,14m<sup>2</sup> et 10m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il s'agit d'un nouveau logement, aménagé dans des locaux nouvellement créés ;
- considérant dès lors que cette dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant que le projet déroge également au R.R.U., Titre II, article 10 (éclairage naturel) en ce que la superficie éclairante nette du séjour/cuisine est inférieure à 1/5 de sa surface plancher ;
- considérant que cette dérogation est importante (6,5m<sup>2</sup> au lieu de 8,4m<sup>2</sup>) et n'est donc pas acceptable ;
- considérant que cet espace est situé sous toiture et qu'une fenêtre de toit pourrait être ajoutée ;
- considérant que l'espace sous-toiture ne permet pas l'aménagement d'un logement 2 chambres répondant aux exigences de confort actuelles ;
- considérant que la rehausse de la toiture n'est pas acceptable telle quelle ;
- considérant toutefois qu'une modification de la toiture mieux adaptée à l'environnement urbain pourrait être envisagée afin d'améliorer les conditions d'habitabilité du logement du 1<sup>er</sup> étage en l'aménageant en duplex ;
- considérant que la demande envisage également de changer l'utilisation du rez-de-chaussée, aujourd'hui occupé par un café / brasserie, en snack (pizzeria / glacier) ;
- considérant que ce commerce propose des plats à emporter au comptoir, mais dispose également de 15 places assises ;
- considérant que les horaires d'ouverture s'étendent de 11h à 22h ;
- considérant que l'évacuation des fumées se fera par des hottes ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir l'évacuation de ces hottes via des gaines débouchant en toiture ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- vu l'avis favorable sous conditions du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 02/09/2022, portant les références CP.1985.0958/8 ;
- considérant que les conditions n°8 et n°10 de cet avis nécessitent une adaptation des plans ;
- considérant en effet que les compteurs gaz et électricité ne peuvent être situés dans l'espace vélos/poussettes ;
- considérant qu'il y a lieu de prévoir un réel local compteurs et une cave privée pour le logement, permettant le rangement de vélos en-dehors du chemin d'accès vers les réserves du commerce ;
- considérant de plus que l'escalier desservant le sous-sol doit être séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui menant aux étages ;
- 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.**





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1790/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Loi 170 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Commission Européenne (Dimitrios KALOGERAS)

Objet / Betreft: Rénover et aménager l'esplanade du bâtiment Charlemagne.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/09/2022 - 13/10/2022

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:**

2

- attendu que le bien se situe en zones administratives, le long d'espaces structurants (rue de la Loi et boulevard Charlemagne) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien est située dans le périmètre du PPAS n° 41/40-41 : îlots compris entre les rues Joseph II, du Taciturne, de la Loi et le boulevard Charlemagne ;
- considérant que le projet vise à rénover et aménager l'esplanade du bâtiment Charlemagne ;
- considérant que la demande n'est pas soumise à évaluation préalable des incidences ;
- considérant que la demande a été déclarée complète le 07/07/2022 ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones administratives ;

- considérant que le fonctionnaire délégué a notifié au demandeur en date du 12/07/2022 sa décision de prolonger le délai de décision de 30 jours en application de l'art. 178 §2 du CoBAT et de la nécessité d'organiser la moitié de l'enquête publique en dehors des périodes de vacances scolaire d'été ;

- considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
  - SIAMU
  - Ville de Bruxelles

- vu l'avis SIAMU (réf : T.1982.1592/71) du 27/07/2022, favorable sous conditions, précisant notamment que :

« [...] »

1. En vue de conserver une accessibilité à la façade, il y a lieu de garantir une accessibilité :

a) d'une part au trottoir et piste cyclable tel que présenté sur les plans. Il ne pourra donc être prévu par la suite de mise en place de potelets supplémentaires.





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

b) à la partie "sortie" des véhicules VIP. Cela implique que la giration permette depuis l'avenue Charlemagne à une auto-échelle de s'insérer dans cette sortie pour pouvoir se placer face à la façade. Cette partie devra donc disposer de la stabilité suffisante pour permettre de déploiement de l'auto-échelle (144 kN avec une charge d'appui ponctuelle exercée par des vérins de 0.18m<sup>2</sup>).  
2. La réaction au feu des parois verticales dans la nouvelle entrée (visant le bardage en bois) doit présenter un niveau de réaction au feu B s1,d2 (conformément aux prescriptions de l'annexe 5/1 de l'AR susmentionné).

[...]»

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 29/09/2022 au 13/10/2022, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

- considérant que la demande porte plus précisément sur :

- Le réaménagement de l'esplanade proprement dite en vue d'y intégrer comportant une zone de dépose-minute, ainsi que des dispositifs de sécurité et des aménagements paysagers ;
- La sécurisation de la façade de la cafétaria par la pose de bollards ;
- La création d'un nouvel accès dans la façade du bâtiment sur le boulevard Charlemagne ;
- La pose d'un auvent surmontant cet accès ;

- considérant qu'en situation existante, cette esplanade est complètement minéralisée et n'a comme seule vocation que de permettre aux voitures VIP de déposer les hauts fonctionnaires et chefs d'état devant l'entrée du bâtiment ; qu'il en résulte un aménagement peu convivial, sans qualités paysagères ;

- considérant que les objectifs de ces réaménagements sont multiples :

- sécuriser l'esplanade et la façade contre les attaques béliers,
- aménager des espaces conviviaux de rencontre et de détente pour les piétons,
- verduriser cette esplanade pour la rendre plus accueillante et chaleureuse,
- de manière générale, améliorer le rapport urbanistique entre le bâtiment Charlemagne et les espaces publics qui le côtoient du côté du boulevard Charlemagne,
- améliorer le cadre d'accueil des VIP et des hauts fonctionnaires.

- considérant qu'en matière de sécurisation, deux problématiques distinctes sont adressées par le projet : d'une part, la sécurisation de la façade de la cafétaria situé à l'alignement par le placement de nouveaux bollards sur le trottoir, en acier inoxydable avec double bandeau fluorescent (hauteur 80cm, diamètre 20cm), espacés de 1.50m ;

- considérant que Les 15 bollards sont alignés avec un entre axe de 150cm sur le côté extérieur du trottoir à 50cm du bord du trottoir laissant au minimum 300cm de passage libre entre les bollards et la façade ; qu'ils ne sont donc pas de nature à entraver la circulation des modes actifs ni des PMR ;

- considérant cependant que ces travaux étant situés en espace public, il y a lieu d'obtenir préalablement l'accord du gestionnaire de voirie et de définir avec lui les modalités de réalisation de cette intervention ;

- considérant d'autre part que la sécurisation de l'esplanade, située au-dessus des parkings du bâtiment, est conditionnée par la faible hauteur disponible au-dessus de la dalle structurelle et par les contraintes physiques que cette dalle peut supporter ; qu'ainsi, certaines fondations seront complètement cachées dans l'épaisseur du complexe du revêtement au-dessus de la dalle structurelle, tandis que d'autres, celles des bollards les plus performants, seront plus hautes mais cachées par les aménagements des bacs à plantes et murets divers ;

- considérant qu'en matière d'aménagement, le projet tient compte à la fois des contraintes de sécurité et celles liées aux flux de circulation ; qu'ainsi la fonction principale de l'esplanade étant d'accueillir les VIP qui arrivent en berline devant l'entrée du bâtiment ; le choix a été fait de créer une nouvelle entrée à proximité immédiate de la zone de dépose-minute afin de ne pas devoir étendre celle-ci jusqu'à l'accès principal existant, comme c'est le cas actuellement ; ce qui permet de conserver devant l'entrée existante une zone uniquement dédiée aux piétons ;

- considérant que l'entrée et la sortie de cette zone de dépose-minute seront régulés par un système de chaînettes électriques en limite de propriété ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que l'aménagement prévu ménage une zone libre et protégée de 150cm minimum de large devant la façade permettant le passage des piétons et PMR ainsi que la desserte des issues de secours présentes le long de la façade ;
- considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement de l'espace de rencontre et détente devant l'accès existant, la volonté est de créer diverses zones de ren-contre et de détente bien orientés en y aménageant des assises, des bacs à plantes et des zones plantées au niveau du sol tout en fa-cilitant des flux piétons vers la rue de la Loi, le Boulevard Charle-magne et le Berlaymont ;
- considérant que les revêtements de sol prévus sont :
  - d'une part du bois «thermotraité» (antidérapant) donnant un visuel plus chaleureux et une identité plus éco-durable à la zone de détente ; que le traitement prévu permettra d'utiliser des essences locales, présente l'avantage d'être extrêmement stable aussi bien au niveau de son aspect que du point de vue dimensionnel , et est également très résistant aux moisissures et aux insectes
  - de la pierre bleue locale pour les autres zones, carrossables et périphériques ; en lien avec la fonction de circulation de ces espaces et permettant au projet de se raccorder visuellement aux revêtements existants
- considérant cependant qu'il y a lieu de privilégier une finition antidérapante pour ces revêtements en pierre également ;
- considérant que l'habillage des murets et bacs à plantes est prévu dans les même matériaux de revêtement que le sol ; à savoir du bois thermotraité pour l'habillage des murets et de la pierre bleue pour les couvres murs et les assises ; permettant de conférer une unité visuelle à l'ensemble ;
- considérant que les plantations prévues ont été choisies sur base de critères d'ensoleillement, de hauteur disponible des terres, d'exigences en matière d'en-tretien, leurs qualités paysagères au fil des saisons ;
- considérant qu'en matière de gestion des eaux, toutes les eaux de l'esplanade sont actuellement évacuées en direction du trottoir du boulevard Charlemagne et recueillies en limite de parcelle via une série de caniveaux ; que le projet d'aménagement permet de limiter ces rejets vers le trottoir via l'im-plantation de zones plantées ;
- considérant en effet, qu'outre l'absorption des eaux par les terres, toutes ces zones vertes auront une récolte en partie inférieure via l'étage en sous-sol (parking) et seront ainsi redirigées vers les égouts en se connectant au réseau des récoltes des eaux pluviales déjà exis-tant ; que les autres eaux recueillies en surface seront redirigées vers les avaloir déjà existants ;
- considérant qu'il serait opportun d'étudier la possibilité de mettre en place un système de récupération d'eau pluviale pour l'arrosage des plantations ;
- considérant qu'un nouvel auvent est prévu au-dessus de la nouvelle entrée VIP créé dans la façade, afin de marquer visuellement cet accès et de le protéger des intempéries ; que cette intervention implique une adaptation locale du mur-rideau pour y intégrer une nouvelle porte vitrée, sécurisée avec tous les accessoires nécessaires (lecteur de badge, quincaillerie adaptée, etc), ainsi qu'un auvent en acier inoxydable d'une géométrie simple et épurée ;
- considérant que cet auvent ne sera pas fixé à la façade, seul un solin viendra garantir l'étanchéité entre la façade et celui-ci ; qu'un éclairage sera intégré dans la face inférieure de l'auvent ;
- considérant que ces interventions s'intègrent sobrement dans la façade existante ;
- considérant que le projet aboutit à une requalification paysagère de la zone en créant des espaces plus conviviaux et appropriables, tout en offrant une réponse à des contraintes de sécurisation inhérentes à la fonction des lieux ;





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

*Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022*

- considérant de ce qui précède, que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent, moyennant modifications, avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- obtenir l'accord du gestionnaire de voirie en ce qui concerne les travaux sur l'espace public (pose de bollards) ;
- vérifier la capacité portante de la dalle en fonction de la remarque du Siamu, et le cas échéant, en prévoir le renforcement afin de satisfaire à leur demande ;
- prévoir une finition antidérapante pour les revêtements en pierre bleue et en bois ;
- si tel n'est pas déjà le cas, mettre en place un système de récupération d'eau pluviale pour l'arrosage des plantations ;
- garantir l'accessibilité PMR des aménagements.





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1178/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Léonard de Vinci 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Valérie Gendebien

Objet / Betreft: diviser une maison unifamiliale en 3 logements et créer une véranda au rez-de-chaussée (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/09/2022 - 13/10/2022

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:**

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 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.);
- 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 d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 09/11/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à diviser une maison unifamiliale en 3 logements et créer une véranda au rez-de-chaussée (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ; et que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision de la commission de concertation quant à l'acceptabilité de la demande ;







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2022 au 13/10/2022 pour les motifs suivants : dérogation aux articles 4 (profondeur de la construction), 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ; 6 (limite arrière de construction) et 26 (cours) du règlement général sur la bâtisse des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (R.G.B.Q.) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, s'opposant au projet de division d'une maison unifamiliale en plusieurs studios, non favorable au quartier ;
- considérant que la demande concerne la mise en conformité de la transformation et la division d'une maison unifamiliale en 3 logements : 2 appartements une chambre et un appartement 2 chambres ;
- considérant que les logements sont répartis comme suit : un souplex 1 chambre au sous-sol et rez-de-chaussée, un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage et un duplex 2 chambres aux 2<sup>e</sup> étage et combles ;
- considérant la mixité d'unités de logement de tailles diverses ;
- considérant que la cage d'escalier a été cloisonnée pour permettre un accès séparé à chaque logement : au rez-de-chaussée pour le souplex et au 1<sup>er</sup> pour les logements aux étages ;
- considérant que la cage d'escalier a été privatisée à partir du 1<sup>er</sup> étage pour être utilisé par le duplex pour accéder aux combles ;
- considérant que les logements disposent chacun d'une cave privative au niveau -2 et d'un local vélos dans l'annexe au rez-de-chaussée ;
- considérant que pour aménager le souplex au rez-de-chaussée et sous-sol, une extension a été réalisé dans la cour ;
- considérant qu'il s'agit d'une véranda servant de liaison entre le rez-de-chaussée et le sous-sol et que celle-ci a été placée dans l'alignement de l'annexe existante au rez-de-jardin ;
- considérant que cette véranda déroge aux articles 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU et 6 (limite arrière de construction) du RGBQ en ce que la profondeur de la construction dépasse maintenant les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et que la distance entre la façade arrière et le fond de la parcelle est inférieure à 3 m ;
- considérant que la construction n'implique pas de modification des murs mitoyens existants et n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant également que la cour restante a été entièrement imperméabilisée, ce qui déroge aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et 26 (cours) du RGBQ ;
- considérant que la surface de cour a été réduite par la construction de la véranda et qu'elle est privative au souplex ;
- considérant qu'il s'agit d'une cour assez étroite et enclavée ;
- considérant qu'elle est proche de l'angle, peu lumineuse et qu'il serait difficile d'y faire pousser de la végétation de manière qualitative ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU et 6 (limite arrière de construction) du RGBQ en ce qui concerne la véranda, aux articles 12 (aménagement des zones de cours et jardins) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et 26 (cours) du RGBQ sont acceptables ;
- considérant que la demande renforce l'offre résidentielle et la fonction logement dans ce quartier ;
- considérant que les logements projetés répondent aux normes actuelles de confort hormis la chambre du souplex, le living du 1<sup>er</sup> étage et le salon du 2<sup>e</sup> étage qui ne satisfont pas à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU en ce que leur surface nette éclairante est inférieure à 1/5 de la superficie plancher ;
- considérant que les ouvertures de la chambre du souplex et du living du 1<sup>er</sup> étage donnent en façade à rue ;
- considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant inscrit à l'inventaire du patrimoine de la Région de Bruxelles-Capitale avec une disposition des fenêtres en façade avant qu'il est important de conserver ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le salon du 2<sup>e</sup> salon est ouvert sur la cuisine/salle à manger et ainsi que la pièce et la lumière est traversante ;
- considérant, néanmoins, que la chambre au sous-sol est peu lumineuse et trop en contact avec la rue ;
- considérant qu'il serait souhaitable de la transformer en espace commun ;
- considérant de ce qui précède, moyennant les adaptations évoquées, que les dérogations à l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU sont acceptables ;
- considérant que la division proposée prend en compte les qualités architecturales, esthétiques, historiques et patrimoniales du bâtiment ;
- considérant cependant que les photos transmises ne correspondent pas entièrement à l'aménagement proposé en plan ;
- considérant que les photos montrent des cuisines aux sous-sol et combles ;
- considérant que le bien ne peut être surdensifié et comprendre plus de 3 logements ;
- considérant que le programme serait 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 le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et doit être respecté en conservant le maximum d'éléments patrimoniaux ;
- considérant ainsi que les moulurations aux plafonds et aux murs (hall d'entrée et pièces au rez-de-chaussée et aux étages), les menuiseries intérieures (portes et quincailleries, chambranles...), les cheminées ... doivent être conservés ;
- considérant de ce qui précède, que la mise en conformité de la division est acceptable si et seulement si celle-ci respecte les plans ;
- considérant de plus, qu'en façade avant, les sgraffites sont abîmés et devraient être restaurés ;
- 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 sous réserve de :**

- restaurer les sgraffites en façade avant ;
- transformer la chambre au sous-sol en local commun ;

**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 aux articles 4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU, 6 (limite arrière de construction) du RGBQ et 10 (éclairage naturel) du titre II du RRU, 12 (aménagement des zones de cours et jardins), 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU et 26 (cours) du RGBQ sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: E952/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Ernest Masoin 113 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Yrgen - Elida Krasniqi - Kolami

Objet / Betreft: rehausser de 3 niveaux un garage avec sous-sol pour créer 3 appartements 1 chambre avec chacun un balcon en façade à rue

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/09/2022 - 13/10/2022

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:**

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 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 17/09/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à rehausser de 3 niveaux un garage avec sous-sol pour créer 3 appartements 1 chambre avec chacun un balcon en façade à rue ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2022 au 13/10/2022 pour les motifs suivants : dérogations au RRU, Titre I, art.4(profondeur de la construction), art.6(toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que la parcelle est composée en situation de droit d'un bâtiment principal côté rue Théophile de Baisieux en R+1+T et d'un atelier composé d'un niveau, du côté de l'avenue Ernest Masoin ;
- considérant qu'il apparaît au niveau parcellaire que la parcelle a été divisée en 2 unités et que la maison rue T. De Baisieux et le jardin forme une parcelle repris sous la référence 140B6 et que le garage forme quant à lui une unité cadastrale séparée, repris sous la référence 140C6 ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que la demande porte exclusivement sur la parcelle 140C6 qui borde l'avenue Ernest Masoin et sur la rehausse de l'atelier ;

### En ce qui concerne le programme projeté :

- considérant que le projet vise à changer l'utilisation de l'atelier accessoire au logement en un parking et communs accessoires aux logements et d'adjoindre 3 niveaux afin d'y aménager 1 appartement 1 chambre par niveau ;
- considérant que le rez-de-chaussée est composé d'un emplacement de parking et d'un local vélo permettant le stationnement de 8 vélos ;
- considérant qu'au sous-sol, on retrouve les caves et locaux communs ;
- considérant qu'à partir du 1<sup>er</sup> étage les appartements 1 chambre, dont la configuration prévoit les pièces de vies côté rue et les pièces de nuit/bureau côté jardin ;
- considérant même si le programme semble compatible avec les prescriptions, le projet induit de nombreuses dérogations au RRU, Titre I, telle que décrites ci-dessous ;
- considérant qu'en l'état le programme n'est pas acceptable ;

### En ce qui concerne le volume projetée :

- considérant que cette parcelle observe les dimensions suivantes : 5.60m de large sur une profondeur de 12.50m ; que sa particularité est d'être totale occupée par l'ancien l'atelier de la maison rue T. De Baisieux ;
- considérant que le projet prévoit d'adjoindre 3 niveaux supplémentaires sur ce volume dont la profondeur des niveaux sera équivalente à celle du rez-de-chaussée ;
- considérant que le projet induit des dérogations au RRU, Titre I, art. 4 et 6 ; en ce que :
  - le nouveau volume dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle et que ce volume dépasse de 3.36m le bien contiguë de gauche ;
  - que la hauteur projetée dépasse la hauteur moyenne de la rue d'un niveau ; et dépasse le profil mitoyen de 2.58m ;
- considérant que la parcelle ayant été divisée, le projet ne dispose d'aucune zone de cours et jardin ;
- considérant que la profondeur et la hauteur ne tiennent pas compte du contexte urbain dans lequel le projet s'inscrit et sur la particularité de cette parcelle traversante qui a été subdivisée ;
- considérant au-delà du gabarit et de la profondeur qui sont inadéquats, ainsi que les dérogations susmentionnées, que le projet induit une promiscuité avec la parcelle contiguë ;
- considérant qu'il est regrettable que le projet n'est pas tenu compte de la division parcellaire et n'ait pas proposé de diminuer la profondeur du rez-de-chaussée afin de dégager une zone de cours et jardin, et de limiter la profondeur de construction au bien contigu de gauche ;
- considérant de plus, que le projet ne prévoit aucune délimitation au niveau de la limite de la parcelle et que le projet donner directement sur le jardin ;
- considérant que le bâtiment est couronné au moyen d'une toiture plate composée d'une double inclinaison faible ; dont la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> ;
- considérant que le RRU, Titre I, art.13 relatif au maintien d'une surface perméable, prévoit que les toitures plates non accessibles de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées ;
- considérant qu'il s'agit d'une transformation lourde et que dès lors, le projet doit répondre à cette prescription ; d'autant que les toitures végétales permettent de tamponner les eaux de pluie et participe également à l'isolation du bâtiment ;
- considérant dès lors, que la dérogation n'est pas acceptable ;
- considérant de plus, que le projet ne prévoit aucun système de récupération des eaux pluviales et qu'il y a dès lors lieux de se conformer au RRU, Titre I, art.16 relatif au stockage des eaux pluviales ;
- considérant au vu des remarques susmentionnées que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et que dès lors, les dérogations ne sont pas acceptables ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### En ce qui concerne l'esthétique de la façade avant ;

- considérant que le projet prévoit une composition simple, composée principalement aux étages, d'une large baie vitrée subdivisée en deux ; que le rez-de-chaussée est animé par une porte de garage et d'une porte d'entrée ;
- considérant à partir du 1<sup>er</sup> étage, que chaque logement profite d'un balcon en porte-à-faux côté rue d'une largeur de 3.70m sur une profondeur de 0.98m ;
- considérant que les balcons induisent une dérogation au RRU, Titre I, art. 10 et au RB, art.73 ;
- considérant que par rapport au RRU, Titre I, art.10, que l'emprise des balcons ne s'inscrit pas dans l'angle à 45° et que par rapport au RB, la saillie dépasse les 0.90m acceptables et que la hauteur libre sous le 1<sup>er</sup> balcon doit être de minimum 3.00m ;

### En ce qui concerne les aspects relatifs à la mobilité ;

- considérant que le projet ne prévoit qu'un emplacement pour un immeuble comportant 3 logements, ce qui implique une dérogation au RRU, Titre VIII, en ce qu'il manque in situ 2 emplacements de parking ;
- considérant que le bien se situe en zone B au RRU, zone bien desservie en transports en commun et que le projet prévoit un local vélo d'une bonne capacité ;
- considérant que cette dérogation est acceptable vue la situation du bien ;
- 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.**





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L1292/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Léopold I 156 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Ali - Zineb Mourtada - Hanafi

Objet / Betreft: d'une part, diviser une maison unifamiliale en 4 logements (2 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres) avec maintien du commerce au rez-de-chaussée ; démolir la toiture existante impliquant la rehausse et la modification du volume de la toiture (toiture plate) ; et démolir et reconstruire les annexes au rez-de-chaussée (régulariser) et, d'autre part, modifier la devanture commerciale (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/09/2022 - 13/10/2022

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

**5 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 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 le bien est antérieur à 1932 et est donc repris à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 08/12/2021 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à d'une part, diviser une maison unifamiliale en 4 logements (2 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres); démolir la toiture existante et rehausser l'immeuble ; aménager un commerce de 55m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée et démolir et reconstruire des annexes (régulariser) et, d'autre part, modifier la devanture commerciale (mettre en conformité) ;
- considérant qu'un procès-verbal de constatation établi le 05/02/2019 (P.V. B.R./66/97) fait état des infractions suivantes:  
« Six logements sont aménagés dans l'immeuble (superficie totale +/- 400 m<sup>2</sup>) :
  - Deux appartements à l'arrière du rez-de-chaussée ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- Un appartement au 1<sup>er</sup> étage ;
  - Un appartement au 2<sup>ème</sup> étage ;
  - Deux duplex aux 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages.
  - Les deux lucarnes côté rue ont été réunies pour créer un chien assis (+/- 12 m<sup>2</sup>) ;
  - Le toit à versants a été partiellement transformé en toit plat (+/- 50 m<sup>2</sup>) ;
  - L'annexe arrière a été reconstruite (+/- 30 m<sup>2</sup>) » ;
- considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2022 au 13/10/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 toiture (hauteur), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;
- vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur d'une part, l'incohérence de la demande par rapport au besoin de maison unifamiliale à Bruxelles et sur, d'autre part, la densification du nombre de logements dans la maison s'apparentant plus à une intention de rendement financier qu'à l'intention de mettre des logements de qualités sur le marché immobilier Bruxellois ;
- considérant le dernier permis d'urbanisme, délivré pour ce bien, datant de 1955 (réf : T.P.68341) visait à :« transformations à la façade et à l'intérieur» ; que les plans de ce permis montrent uniquement le plan du rez-de-chaussée et une coupe ; que ces plans permettent d'établir que le rez-de-chaussée est dédié au commerce ; qu'une petite annexe arrière s'étend le long du mitoyen de droite jusqu'au 1<sup>er</sup> étage ; que les plans ne nous permettent pas d'en connaître les dimensions exactes que cependant, les plans indiquent que la maison possède une profondeur totale, annexe comprise de 22,15m ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre qu'il s'agit d'un bien surplombé d'une toiture à versants ; que depuis les années 1960 le corps de bâtisse principal est complété d'une annexe faisant toute la largeur de la façade arrière sans pouvoir en déterminer la profondeur exacte ;
- considérant que cette même analyse montre qu'entre 1996 et 2004 des travaux importants ont été effectués sur la toiture ainsi que sur les annexes ; que ces travaux ont été exécutés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que les plans de la situation existante de fait joints à la présente demande confirment cette situation illicite ; qu'ils montrent que la maison a été divisée en 6 unités de logements et en un commerce ; que ces travaux ont induit l'agrandissement de l'annexe à l'arrière sur toute la largeur de la façade ; que l'annexe arrière a également été agrandie en profondeur que dès lors la profondeur de la construction est portée à 24,6m ;
- considérant que les travaux réalisés ont uniformisé les volumes et banalisé l'architecture de cette bâtisse ;
- considérant que la demande prévoit de régulariser les infractions soulevées dans le procès-verbal B.R./66/97 ; que pour ce faire la demande vise, tout d'abord, à réduire le nombre de logement dans l'immeuble de 6 à 4 unités et d'aménager un commerce au rez-de-chaussée ; que dès lors la nouvelle répartition se présente comme suit :
- au rez-de-chaussée : un commerce en façade avant et un duplex deux chambres en façade arrière (avec le 1<sup>er</sup> étage arrière) ;
  - au 1<sup>er</sup> étage : un appartement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage ;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement 1 chambre ;
  - sous les combles (2 niveaux) : un duplex 2 chambres ;
- considérant que pour permettre la répartition de 4 unités de logement ; que la demande conserve les annexes en infraction ; de plus, que les travaux à régulariser porte également sur la démolition et reconstruction des annexes en supprimant l'annexe existante au 1<sup>er</sup> étage et en reconstruisant une annexe sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> étage et en démolissant une partie d'anciennes cours au rez-de-chaussée pour agrandir l'annexe au rez-de-chaussée ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'il s'agit d'une reconstruction, qu'il y a lieu d'étudier ce nouveau volume au regard de la réglementation actuelle ; que l'annexe au rez-de-chaussée possède une profondeur de 4,30m ; que celle-ci induit une dérogation au R.R.U. titre I art.4 profondeur en ce qu'elle dépasse le profil voisin le plus profond (voisin de gauche n°154) et qu'elle dépasse le profil voisin le moins profond (voisin de droite n°158) de plus 3,00m ;
- considérant le contexte urbain dans lequel s'inscrit la demande ; que les parcelles voisines ont également des annexes dont les volumes ne peuvent être confirmés comme licites ; ainsi la profondeur projetée pour le bien qui fait l'objet de la présente demande ne peut tenir compte des volumes contigus pour justifier sa profondeur ;
- considérant que l'analyse des orthophotoplans montre qu'une annexe existe depuis 1960 ; que celle-ci s'aligne sur la profondeur de construction voisine de gauche (n°154) ;
- considérant de plus que cette nouvelle annexe s'accompagne d'une augmentation de volume au 1<sup>er</sup> étage ; que ce nouveau volume est bâti sur toute la largeur de la façade arrière sur une profondeur de 4,60m et une hauteur de +/-2,80m ; qu'il induit une rehausse des murs mitoyens ;
- considérant que ce volume induit des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toiture (hauteur) en ce qu'il dépasse le profil voisin le plus profond et le profil voisin le moins élevé ;
- considérant de plus, que cette annexe induit une dérogation au RRU, Titre I, art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) ; en ce que l'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ;
- considérant que ces nouveaux volumes sont envisagés pour aménager un appartement duplex de 2 chambres en partie arrière du bien ; que la partie avant du rez-de-chaussée est envisagée pour un commerce d'une superficie de 55m<sup>2</sup> ; et qu'au 1<sup>er</sup> étage, un appartement 1 chambre est conservé ;
- considérant que le permis de 1936, déterminant la situation de droit de ce rez-de-chaussée, indique que l'ensemble du rez-de-chaussée était dédié au commerce ; que dès lors, la présente de demande porte sur le réaménagement de 55m<sup>2</sup> de commerce ; que la note explicative ne renseigne pas de détail quant à ce futur commerce ;
- considérant que ces travaux portent atteintes à l'intérieur d'îlot en ce qu'ils densifient la parcelle ; que la profondeur projetée consiste à doubler la profondeur de construction originelle ; que les dérogations induites sont conséquentes ; en ce que le cumule des annexes et de la terrasse ainsi que du cabanon de jardin entraînent une imperméabilisation trop importante de la parcelle ;
- considérant de plus que l'étendue des annexes, jusqu'au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble ne permet pas une amélioration des qualités de l'intérieur d'îlot ainsi que des logements ; que l'annexe au 1<sup>er</sup> étage constitue un obstacle pour l'appartement du 1<sup>er</sup> étage implanté dans le corps de bâtisse principal en ce que cette annexe empêche à cet appartement de profiter d'une dégagee vers l'intérieur d'îlot ;
- considérant de ce qui précède, que les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.6 et art.12 ne sont pas acceptables ; qu'il y a dès lors lieu de limiter les volumes d'annexes ;
- considérant que la demande prévoit également de régulariser 3 logements supplémentaires ; que ceux-ci s'étendent du 1<sup>er</sup> étage jusqu'aux combles, portant ainsi le nombre de logements à 4 unités (2 x 2 chambres et 2 x 1 chambres) ;
- considérant que l'appartement du 1<sup>er</sup> étage est aménagé dans le corps de bâtisse principal ; qu'il s'agit d'un appartement une chambre profitant d'un patio arrière implanté entre l'annexe et la maison existante ;
- considérant que la chambre de ce logement possède une superficie de 9,8m<sup>2</sup> ; que celle-ci déroge au R.R.U titre II art.3 superficies minimales en ce que cette chambre ne possède pas une superficie de 14m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage consiste d'un appartement une chambre que celui-ci possède un séjour d'une superficie de 18m<sup>2</sup> que celle-ci déroge au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales en ce qu'il ne possède pas une superficie de 20m<sup>2</sup> ;
- considérant également, et bien que cet appartement s'inscrive dans le volume historique du bien, que l'espace séjour ainsi que la chambre ne possèdent pas la superficie d'éclairage naturel requis ; que dès lors ils dérogent au R.R.U titre II art.10 éclairage naturel ;







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que la demande prévoit également un 4<sup>ème</sup> logement sous les combles ; que pour ce faire la toiture à versants a été démolie au profit d'une toiture plate ; que ces travaux induisent une rehausse des façades avant et arrière ; que dès lors il s'agit d'ajouter deux niveaux francs à l'immeuble ; qu'il y a lieu d'étudier cette nouvelle volumétrie comme une nouvelle construction ;
- considérant que ces deux niveaux consistent d'un étage supplémentaire sur toute la profondeur du corps de bâtisse principal afin de créer un 3<sup>ème</sup> étage à l'immeuble et également un 4<sup>ème</sup> étage en recul par rapport à l'aplomb de la façade avant ;
- considérant que l'objectif de ces travaux est de diviser la maison unifamiliale et d'y créer un 4<sup>ème</sup> logement ; que celui-ci consiste d'un duplex 2 chambres ; que bien que répondant aux normes minimales d'habitabilité, cet appartement profite d'une situation infractionnelle pour exister ;
- considérant que les travaux de rehausse entraînent des dérogations au R.R.U. titre I art.4 profondeur et art.6 toiture ; en ce que ce nouveau volume dépasse le profil voisin le plus profond et dépasse de plus de 3,0m le profil mitoyen le plus bas ;
- considérant de plus que ces nouveaux volumes brise la continuité la continuité des toitures de cette partie de la rue ; que les biens voisin de et de droite présentent des toitures à versants ; que la démolition de la toiture à versants de la présente demande crée une rupture dans la perspective de ce côté de la rue ;
- considérant que les travaux déjà accomplis sont regrettables ; que la démolition de la toiture d'origine au profit de la rehausse de l'immeuble a été accomplie en faisant totalement fi des caractéristiques urbanistiques dans lequel le bien s'inscrit ; que ces étages supplémentaires dénaturent totalement la typologie de cet immeuble datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle ;
- considérant que cette division s'accompagne d'une réorganisation du sous-sol ; que celui-ci accueille une cave pour le commerce, un local poubelles ainsi que 3 caves privatives pour les appartements 5,4 et 3) ; que dès lors le nombre de cave est inférieur au nombre d'appartements projetés dans l'immeuble ;
- considérant, de plus que les caves projetées apparaissent étriquées, à peine 1,0m de large ; que cette configuration n'améliore pas le confort des appartements ;
- considérant de plus que la demande prévoit de créer un local pour voitures d'enfants dans le hall d'entrée de l'immeuble ; que celui-ci possède 4m<sup>2</sup> de superficie ; qu'il pourrait en effet, permettre le parcage des poussettes ; que cependant ce local ne permet pas d'accueillir le parcage de vélos ; que le parcage pour véhicule à deux roues est envisagé dans le couloir d'entrée ; qu'il s'agit de 4 emplacements ;
- considérant que la configuration projetée, emplacements dans le couloir, ne répond pas à l'art. 17, du RRU, Titre II concernant le local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants ; que le § 2 précise que les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples, lorsqu'ils ont une incidence sur les parties communes de l'immeuble, ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au § 1 ;
- considérant que cet article ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présents dans l'immeuble ;
- considérant dès lors que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;
- considérant que la demande s'inscrivant d'un un bâti existant ne peut répondre à toutes les conditions du RRU, Titre II, mais tend vers les conditions ; que de plus les emplacements projetés pourraient induire des incidences négatives dans le cas d'évacuation d'urgence du bâtiment ;
- considérant également que la demande ne prévoit pas de local pour le matériel d'entretien et de nettoyage que cela n'est pas conforme au RRU, Titre II, art.18 ; qu'au sous-sol, les plans renseignent un local rangement ; que celui-ci pourrait être dédié à l'usage du matériel de nettoyage ; que dès lors moyennant cette modification la dérogation au R.R.U. titre II art.18 pourrait être acceptable ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que bien que l'intention du demandeur soit de régulariser le bien suite au procès-verbal B.R./66/97 ; que la régularisation envisagée entraîne des dérogations trop importantes au R.R.U. titre I en termes de volumétrie ; que ces dérogations ont un impact conséquent sur l'intérieur d'îlot ainsi que sur les biens voisins ; que la rehausse induit des préjudices en termes de vues et d'ombres chez les voisins ;
- considérant que réduire le nombre de logements dans l'immeuble est positif ; que cependant les logements projetés ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité d'une part, et d'autres part qu'ils profitent d'une situation infractionnelle conséquente pour exister ; qu'il apparaît dès lors que le programme projeté pour cette maison, qui a l'origine a été conçue comme maison unifamiliale, est trop lourd ;
- considérant que les travaux accomplis sans autorisation préalable sont regrettables et modifient considérablement les caractéristiques urbanistiques et esthétique du cadre urbain dans lequel le bien s'inscrit ;
- considérant que la régularisation d'infractions ne peut se faire au détriment du contexte urbain, ni au détriment des impacts sur les biens voisins ; que dès lors, au regard de ce qui précède, les dérogations au R.R.U. titre I art.4, art.6, art.12 ainsi que les dérogations au R.R.U. titre II art.3, art.10, art.17 et art.18 ne sont pas acceptables ;
- considérant de plus que sans l'ajout des différents volumes ; qu'au regard des superficies existantes de droit, à savoir +/-385m<sup>2</sup> ; qu'il y a lieu de limiter à 3 le nombre de logement dans l'immeuble et de supprimer l'extension de l'annexe au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ;
- considérant que l'aménagement d'un commerce au rez-de-chaussée induit des travaux conséquents en façade ; qu'au regard des photos Google Street View, la devanture existe depuis au moins les années 2009 ; que des travaux ont été exécutés sans qu'une demande d'autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que la présente demande prévoit de modifier cette devanture ; que la devanture projetée consiste d'un ensemble vitré toute hauteur surplombée d'un large bandeau dont le matériau n'est pas précisé sur les plans mais qui semble s'apparenter à de la brique ;
- considérant également que la demande prévoit de poser un cimentage de ton gris sur toute la hauteur du rez-de-chaussée ;
- considérant que les travaux envisagés ne sont pas en adéquation avec la typologie de la façade ; que la devanture projetée semble d'une part, écrasée par le bandeau qui la couronne et d'autre part, apparaît en contradiction avec l'architecture des étages ;
- considérant que la multiplication de couleur, de matériaux et de typologie des baies ne permet pas une lecture cohérente de la façade ; que celle-ci gagnerait en esthétique et en cohérence on y retrouverait un soubassement marqué ainsi que des baies droites s'alignant aux baies des étages supérieurs ; que ces modifications permettraient au logement du rez-de-chaussée de profiter de fenêtres plus adaptées ; qu'il y a dès lors lieu de supprimer la devanture et de recréer une façade adaptée à la fonction logement au rez-de-chaussée et d'aligner les baies de fenêtre avec les baies des étages ;
- considérant également que les plans de la présente demande précisent que des châssis bois et des châssis en PVC sont posés en façade avant de l'immeuble, sans pour autant les identifier ; qu'il y a lieu d'harmoniser l'ensemble des châssis entre eux et de poser des châssis en bois sur l'ensemble de la façade ;
- 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.**





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A3/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue Arthur Cosyn 18 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur Bexhet Memedoski

Objet / Betreft: démolir et reconstruire le bâtiment arrière avec modification du profil de toiture ; transformer une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée dédié à une activité productive ; étendre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade arrière ; modifier le pan arrière de la toiture et transformer la façade avant (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/09/2022 - 13/10/2022

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):

#### **6 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 Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande concerne un bien antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire du patrimoine architectural bruxellois ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 03/01/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à démolir et reconstruire le bâtiment arrière avec modification du profil de toiture ; transformer une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée dédié à une activité productive ; étendre les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade arrière ; modifier le pan arrière de la toiture et transformer la façade avant (mise en conformité) ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2022 au 13/10/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et dérogations au RRU, Titre I, art.4 (profondeur), art.12 (aménagement des zones de cours et jardins) et art.13 (maintien d'une surface perméable) ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant qu'il n'existe pas de plans d'archives pour ce bien ;
- considérant cependant que l'analyse des orthophotoplans montre que la parcelle est entièrement bâtie depuis les années 1930 ; qu'elle se compose de deux bâtiments, l'un à front de rue et l'autre en intérieur d'îlot ; que ces deux immeubles sont à toitures à versants ; que l'immeuble à front de rue s'apparente à un immeuble de logement et que l'immeuble en intérieur d'îlot s'apparente, quant à lui, à de l'entrepôt ou de l'atelier ;
- considérant également que l'analyse des orthophotoplans montre que le bâtiment arrière a été maintenu dans son état d'origine au moins jusqu'en 1971 et qu'entre 1971 et 1977, la toiture à versants a été démolie au profit d'une toiture plate ;
- considérant également que les plans de la situation de droit joints à la présente demande renseignent une maison à front de rue composée de bureaux au rez-de-chaussée et d'un logement unifamilial aux étages ; qu'une entrée cochère permettait d'accéder au bâtiment en intérieur d'îlot et que celui-ci était dédié à une fonction d'atelier ;
- considérant que les plans de la situation de fait de la présente demande montrent que le bien a été divisé en 3 logements ; un appartement sur l'ensemble du rez-de-chaussée, un appartement au 1<sup>er</sup> étage et un appartement au 2<sup>ème</sup> étage ; que ces travaux ont été réalisés sans qu'une autorisation préalable n'ait été sollicitée ;
- considérant que la présente demande porte dès lors sur le réaménagement d'un logement unifamilial aux étages du corps de bâtisse principal ; un espace bureau au rez-de-chaussée de l'immeuble et un atelier dans le bâtiment en intérieur d'îlot ;
- considérant que l'espace bureau est envisagé en lien avec l'atelier arrière ; que ces aménagements s'accompagnent d'une mise en conformité de la toiture plate de l'atelier ;
- considérant que la présente demande ne précise pas le type d'activité productive qui prend place dans le bâtiment en intérieur d'îlot ; que de plus si l'on analyse l'évolution des occupations sur la parcelle, l'activité productive a été stoppée au profit de logement ;
- considérant cependant, qu'en séance, il a été précisé que l'objectif de ces travaux est de remettre l'immeuble à l'état de ses fonctions d'origine ;
- considérant que le contexte urbain dans lequel s'inscrit la présente demande est un contexte d'intérieur d'îlot dont les jardins sont conservés et largement végétalisés ;
- considérant que l'atelier s'étend sur toute la zone de cours et jardin ; que l'analyse de la demande ne nous permet pas d'assurer que ce volume n'a pas été démolit et reconstruit ; que par conséquent, bien que ce volume induise des dérogations au R.R.U. titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que cet article précise que l'aménagement de ces zones vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ; art.13 maintien d'une surface perméable en ce que la demande ne permet pas de retrouver une surface perméable d'au moins 50% de la surface de la zone de cours et jardin ; qu'une végétalisation de la toiture de cet atelier pourrait permettre d'intégrer cet atelier dans le contexte urbain ; qu'une toiture végétalisée permettrait de développer la faune et la flore ; que dès lors moyennant ces modifications, les dérogations au R.R.U. titre I art.12 et art.13 sont acceptables ;
- considérant que le logement unifamilial projeté se répartit avec les espaces de vie au 1<sup>er</sup> étage et l'espace de nuit de 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage ; que les aménagements proposés répondent aux normes minimales d'habitabilité ;
- considérant que ces aménagements s'accompagnent de la démolition d'une annexe de 1 niveau en façade arrière ; que celle-ci est reconstruite sur 2 niveaux ; qu'elle s'aligne sur le profil voisin le plus profond et qu'elle est conforme au R.R.U. ;
- considérant que cette nouvelle annexe s'implante le long du mitoyen voisin de droite ; qu'elle possède une profondeur de 2,43m sur une largeur de 2,68m ; que celle-ci est conçue pour abriter une salle de douche et un wc au 1<sup>er</sup> étage et une salle de bain au 2<sup>ème</sup> étage ;
- considérant que la reconstruction de cette annexe implique une modification du pan arrière de la toiture ; que ces travaux n'induisent pas de nuisances aux biens voisins et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ; que de plus ils permettent d'agrandir le 2<sup>ème</sup> étage de la maison dont la hauteur sous plafond répond aux normes actuelles de confort ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'au 1er étage, la salle de douche envisagée est accessible uniquement par l'espace cuisine ; que cette configuration n'est pas optimale ; que le déport des espaces sanitaires dans cette annexe ; bien que cela permette d'aménager un espace séjour/salle à manger/cuisine de 32m<sup>2</sup> ainsi qu'un espace bureau de 6m<sup>2</sup> au 1er étage et d'aménager 2 chambres de respectivement 10m<sup>2</sup> et 14m<sup>2</sup>, chacune possédant un dressing au 2ème étage ;
- considérant qu'il est regrettable qu'au 1er étage, la salle de bain occulte l'espace cuisine ; que l'aménagement d'une salle de bain dans ce volume ne permet pas d'aménager un espace de vie traversant ; qu'il serait préférable de revoir les aménagements du 1er étage afin que l'espace séjour/salle à manger/cuisine soit traversant et puisse profiter d'arrivée de lumière naturelle chacune des façades ;
- considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la pose de châssis en PVC de teinte blanc en façade avant et une porte cochère en aluminium de teinte blanc ;
- considérant que l'analyse des photos historiques de la rue Cosyn montre que la façade a également été modifiée après 1971 ; que des briquettes ont été posées sur l'ensemble de la façade ; que les anciens trous de boulin ont été supprimés ; que la corniche en bois d'origine a été supprimée au profit d'une corniche métallique ;
- considérant que ces travaux sont regrettables ; qu'ils engendrent la suppression d'éléments patrimoniaux et d'anciennes menuiseries en bois ; que bien que cette façade ne possède pas de valeur patrimoniale particulière et que nous ne soyons pas en possession de plans historiques ; que celle-ci possède une valeur d'accompagnement ; que dès lors la façade gagnerait en qualité si les briquettes étaient supprimées au profit d'un enduit clair comme en 1971 et si les châssis et la porte cochère étaient en bois ;
- considérant également que la multiplication des matériaux en façade avant (PVC et aluminium) n'est pas une solution qualitative ; que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ; que dès lors il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois sur l'ensemble de la façade avant ;
- considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, 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 une toiture végétalisée sur l'entièreté des toitures ;**
- **supprimer les briquettes de parement et réenduire la façade avant dans une couleur blanche (RAL 9001) ;**
- **lors du prochain remplacement des menuiseries prévoir des châssis en bois de type néoclassique et remplacer la porte cochère par une porte en bois double battant avec une imposte vitrée ;**

**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.**





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C311/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Rue des Cultes 6 - 10 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BASILS

Objet / Betreft: fermer une baie en façade arrière d'un immeuble à appartements avec espace commercial et placer une cheminée d'extraction en façade arrière (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/09/2022 - 13/10/2022

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:

7

- 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 18 octobre 2018 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, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 9 juillet 2019 ;
- 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.) ;
- considérant que le bien est situé en zones d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 23/03/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à fermer une baie en façade arrière côté cour et jardin d'un immeuble de commerce et rapport et placer une cheminée d'extraction en façade arrière (mise en conformité) ;
- considérant que les travaux ont déjà été partiellement réalisés ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2022 au 13/10/2022 pour les motifs suivants : application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ; application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- vu l'unique réaction à l'enquête publique, émanant d'un voisin, portant sur l'utilisation de la cour actuelle comme « un entrepôt à matériel Horeca et un espace multi hotte par tous les locataires Horeca » ;
- considérant que la demande concerne un immeuble à rapport avec un rez-de-chaussée commerciale ;
- considérant que l'immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine public ;
- considérant que la demande concerne uniquement le rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- considérant que le demandeur atteste que la zone de cour et jardin est non accessible aux commerces ;
- considérant présence d'immeubles de logement mitoyens au projet ;
- considérant qu'en situation de fait le four à pizza et la hotte ont une sortie commune en façade arrière au droit du rez-de-chaussée du commerce sans conduit en toiture ;
- considérant que la hotte actuelle a un débit de +/- 3000m<sup>3</sup>/h et a un moteur intégré et donc aucun moteur extérieur ;
- considérant que le projet prévoit l'installation d'une gaine d'évacuation montant sur la façade arrière et évacuant les fumées au-dessus de la toiture ;
- considérant que la demande vise à supprimer les nuisances causées par les fumées qui sont à présent évacués directement en intérieur d'îlot ;
- considérant que la hotte est inchangée et que la motorisation reste interne au commerce et que le conduit extérieur d'évacuation aura une section de 350mm afin de limiter la vitesse de l'air et donc aussi le bruit ;
- considérant que le conduit prévu sera en acier galvanisé ;
- considérant que le conduit sera positionné sur l'immeuble de la parcelle voisine afin d'éviter le contournement de la corniche existante ;
- considérant que la gaine d'évacuation débouchera plus de 2m au-dessus de la corniche ;
- considérant que cette cheminée d'extraction est conforme aux prescrits du R.B. ;
- considérant que le passage au travers de la façade se fera par une baie existante qui sera comblée et isolée ;
- considérant que cette baie se trouve à la cuisine et que son obstruction n'aura qu'une faible incidence sur la luminosité de la pièce sachant que la lumière naturelle qu'elle apporte est insignifiante par rapport au besoin d'éclairage artificielle exigé dans une cuisine ;
- considérant que les travaux ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
- considérant que la demande permet d'assurer la pérennité du commerce ainsi que le confort de l'intérieur d'îlot ;
- considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P1239/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue des Phalènes 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur François Denys

Objet / Betreft: ajouter un volume pour une bibliothèque en façade arrière ; apporter des modifications en intérieur et remplacer les châssis PVC par des châssis en bois en respectant les divisions de la situation de droit ( mise en conformité) ; et installer une pompe à chaleur sur le toit ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/09/2022 - 13/10/2022

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:

- 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 régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- vu le Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas (R.Z.R.Q.) ;
- considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 01/06/2022 ;
- considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- considérant que la demande vise à ajouter un volume pour une bibliothèque en façade arrière ; apporter des modifications en intérieur et remplacer les châssis PVC par des châssis en bois en respectant les divisions de la situation de droit (mise en conformité) ; et installer une pompe à chaleur sur le toit ;
- considérant que la demande concerne l'appartement du dernier étage d'un immeuble de 6 étages ;
- considérant qu'en situation de droit l'appartement était composé d'un salon donnant accès à une terrasse, une grande galerie s'ouvrant sur la terrasse avant ; une salle à manger, une cuisine, 2 chambres, un WC et une salle de bain ;







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que la situation existante s'écarte de cette situation de droit au niveau de la terrasse arrière -accessible depuis le salon- qui a été fermée pour aménager une bibliothèque ; et au niveau des châssis de la salle à manger qui ne respectent pas les divisions du permis précédent ;
- considérant que les photos aériennes montrent que le volume de la bibliothèque a été ajouté entre 1987 et 1996 ;
- considérant que la bibliothèque a été créée de façon de s'accorder à l'immeuble ; que le toit de ce volume ajouté respecte la hauteur du 6<sup>ème</sup> étage ;
- considérant qu'en situation projetée le demandeur souhaite mettre en conformité le volume de la bibliothèque ;
- considérant que les châssis de la salle à manger et du salon seront, quant à eux, remplacés afin d'être conforme à la situation de droit ;
- considérant que tous les autres châssis pvc seront également remplacés par des châssis en bois ;
- considérant que le projet prévoit la création et l'élargissement de baies à l'intérieur de l'appartement pour décroquer la galerie et améliorer la liaison entre les différents espaces ;
- considérant qu'un nouvel agencement intérieur est prévu, dont notamment :
  - le déplacement de la cuisine ;
  - la création d'une 2<sup>ème</sup> salle de douche
  - la création d'une 3<sup>ème</sup> chambre à coucher ;
- considérant que le projet concerne également la rehausse du garde-corps de la terrasse en façade avant (1m20 à partir du niveau de la terrasse) afin de se conformer aux normes actuelles ;
- considérant qu'une partie des travaux a déjà été réalisée ;
- considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2022 au 13/10/2022 pour les motifs suivants :
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture- hauteur)
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU ( toiture -éléments techniques) ;
- vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- considérant que le projet déroge au RRU titre I art. 6 en ce qu'il projette l'installation d'une pompe à chaleur sur le toit ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car la pompe choisie est de petites dimensions ; que cette dernière ne sera pas visible depuis les espaces publics au vu de la hauteur de l'immeuble ;
- considérant que le projet déroge également au RRU titre I art. 6 en ce que le volume de la bibliothèque dépasse de plus de 3 mètres le voisin le plus bas ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car la hauteur de la bibliothèque s'aligne avec la hauteur du 6<sup>ème</sup> étage ; que l'ajout s'est fait de façon harmonieuse et que ce dernier n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins ;
- considérant que la bibliothèque déroge au RRU titre II article 4 en ce que la hauteur sous plafond de la pièce est de seulement 2m30 ;
- considérant que cette dérogation est acceptable car le toit de la bibliothèque s'est fait de sorte à s'aligner au reste du bâtiment afin de maintenir l'harmonie constructive ; que l'immeuble date des années 30 ;
- considérant que la demande ne modifie pas l'aspect architectural de la façade ;
- considérant que la demande ne modifie pas les perspectives depuis ou vers le bien classé ;
- considérant que la demande permet d'améliorer les qualités d'habitabilité du logement ;
- considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

**Avis FAVORABLE.**

**Les dérogations au R.R.U. en ce qui concerne le titre I article 6 et titre II article 4 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.**





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: B1312/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Belliard 1 – 100 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Service Public Régional Bruxelles - Bruxelles Mobilité - DIVERS (bachar)

Objet / Betreft: Aménager une piste cyclable et réaménager l'infrastructure piétonne de la rue Belliard de façade à extrémité de la voirie projeté et y compris la redistribution de l'espace public : une bande de circulation de la voirie (av des arts jusqu'à ch. d'Etterbeek) est remplacé par deux pistes cyclables unidirectionnelle. L'arrêt de bus parc Léopold est déplacé vers la place Jean Rey. La tranche d'espace public accueillant aujourd'hui le stationnement de la ch. d'Etterbeek vers l'avenue d'Auderghem sera remplacé par de la végétation, un aménagement cycliste et un agrandissement de l'aménagement piéton.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 76

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/10/2022

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

9

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

**Contexte :**

- considérant que le bien se situe en réseau viaire, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement par le Plan Régional d'Aménagement du Sol par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que la Rue Belliard est repris dans les cartes de spécialisation multimodales de Good Move :

- |                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| - Auto         | PLUS                        |
| - Vélo         | CONFORT                     |
| - TEC          | CONFORT                     |
| - Piéton       | Quartier et PLUS Magistrale |
| - Poids Lourds | CONFORT                     |

**Objet :**

- considérant que la demande vise à aménager une piste cyclable et réaménager l'infrastructure piétonne de la Rue Belliard

**Procédure :**





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de la prescription 25.1 du P.R.A.S. : *actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun* ;
- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de l'Article 175/15 du Cobat : *Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'annexe B* :
  - 19) *Tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation de tronçon et/ou du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes*
- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité application de l'Article 175/20 du Cobat : *Rapport d'incidences implique un enquête public*
- considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/08/2022 au 15/09/2022 à la Ville de Bruxelles et la Commune d'Etterbeek, 77 réclamations ont été introduites ; que ces réclamations portent sur les aspects suivants :

### Généralités :

- la demande de rendre le projet plus ambitieux ;
- la manque d'un projet qualitatif ;
- l'insistance de supprimer le projet dans cette forme ;
- la demande de renouveler le revêtement de voirie ;
- la demande de renouveler le trottoir coté nord de la Rue Belliard, notamment entre la Chaussée d'Etterbeek et la Rue Froissart ;
- la souhaite de respecter le PRAS pour que le projet prenne compte des zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- la souhaite de respecter la politique de la Ville de Bruxelles dans le quartier européenne de le rendre plus agréable et végétalisé ;
- la manque d'un lien entre le réaménagement de la Rue de la loi et le rond-point Schuman
- la volonté d'agrandir le périmètre du projet afin de rendre le carrefour entre la Rue Belliard et la Chaussée d'Auderghem plus sécurisé et confortable pour tous utilisateurs ;
- la volonté de prendre compte aux urgences climatiques dans le réaménagement de la Rue Belliard ;
- la volonté de faire une phase test de 3 bandes de circulation de voitures ;
- la demande de respecter le nouveau RRU ;

### Mobilité :

- la demande de prévoir 2 pistes cyclables séparé pour l'entier du projet ;
- la demande de réduire le nombre des voies de circulation jusqu'à 3 ;
- la volonté de prévoir une zone de tampon sécurisée entre la voirie et la piste cyclable en contre-sens ;
- la demande d'améliorer des zones de tampon conforme et de ne pas prévoir des poteaux d'éclairage dedans ;
- la demande d'afficher sur les plans la largeur des pistes cyclables sans obstacles ;
- la demande de revoir la signalisation routière et le phasage des feux ;
- l'inquiétude que la manque d'une bordure surélevées pourrait inviter le stationnement illégal des voitures sur la piste cyclable ;
- la demande de prévoir une piste cyclable conforme entre la Rue des Trèves et la Place Jean-Rey
- la volonté de respecter le plan Good Move par rapport à la PLUS Magistrale ;
- l'attention que le projet créera des conflits entre cyclistes et piétons ;
- la demande de réduire les emplacement du parking dans des rues perpendiculaires de la Rue Belliard ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- la demande de prévoir une traverse cycliste sur le carrefour entre la Rue Belliard et la Chaussée d'Etterbeek vers la direction Petite Ceinture ;
- la volonté d'installer des système de contrôle vitesse pour la circulation motorisée ;

### Urbanisme :

- la souhaite de prévoir des zones de plantation ou des arbres;
  - la demande d'installer un maillage vert entre le Parc du Cinquantenaire et le Parc Léopold
  - la volonté d'étudier un maillage vert entre le Parc Royale, le Parc Léopold et le Parc du Cinquantenaire ;
  - la demande de prévoir des trottoirs avec au minimum 2m de largeur ;
  - la souhaite de prévoir des zones d'attente pour le flux des piétons aux feux rouges ;
  - l'attention que les pistes cyclables de la phase teste et les trottoirs sont fortement encombrés par des poteaux, des panneaux, des barrières et des déchets ; que les largeurs prévus du projet ne sont pas suffisamment ;
  - l'incompréhension de l'utilisation des clous métalliques au sol ;
  - la volonté de revoir les parkings vélo et d'améliorer leurs placements ;
  - la demande de prévoir un projet qualitatif au lieu d'une phase teste
  - la demande de prévoir des pistes cyclables à la hauteur du chaussée au lieu de la hauteur du trottoir ;
  - la volonté de prévoir une asphalte qui absorbe le bruit des véhicules motorisées ;
  - la volonté de prévoir des ilots de fraîcheur ;
  - la volonté d'aménager le croisement avec l'Avenue Solidarnosc ;
  - l'insistance de rendre les trottoirs PMR-conforme ;
  - la volonté de créer un projet plus esthétique ;
  - la volonté d'aménager des zones d'infiltration des eaux de pluie ;
  - la volonté de prévoir des chargeurs pour les voitures électriques dans les rues perpendiculaires de la Rue Belliard ;
- considérant l'avis spontané de Perspective.Brussels, défavorable ;
- considérant l'avis de la Commune d'Etterbeek, défavorable ;
- considérant l'avis de Vivaqua du 13/06/2022 ;
- considérant l'avis du SIAMU du 24/06/2022, favorable sous conditions :
- garantir l'accès au bâtiment de l'institution Européenne situé à la Rue des Trèves en ;
  - il y a lieu de s'assurer que les auto-échelles du service d'incendie peuvent se stationner une partie sur les pistes cyclables ;
  - respecter les circulaires ministérielles pour répondre aux prescriptions de l'implantation, la conception et la signalisation des hydrants ;
- considérant l'avis Bruxelles Mobilité du 01/07/2022, favorable ;
- considérant l'avis de Bruxelles Environnement du 29/06/2022, favorable sous conditions :
- faire une piste cyclable à plein pied avec la voirie et de respecter le minimum de 1,8m de largeur unidirectionnelle ;
  - prévoir des trottoirs de minimum 2m de largeur, voir 2,5m
  - respecter les prescriptions de Good Move quant à l'aménagement des magistrales piétonnes ;
  - préciser le statut du projet de la Place Jean Rey et fournir les plans et coupes de ce projet ;
  - fournir l'analyse du CBS
  - justifier la manque d'ambition du projet en termes de végétalisation et de biodiversité dans une zone d'ilots de chaleur, et de verdoisement prioritaire ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### **Situation existante :**

- considérant que la Rue Belliard, entre la Petite Ceinture et la Rue Van Maerlant a un gabarit moyen de 18m de large ; que la voirie est composée ;
  - deux trottoirs d'une largeur entre  $\pm 1,70\text{m}$  et  $\pm 2,00\text{m}$  ;
  - d'une chaussée à sens unique de 5 voies de circulations d'une largeur entre  $\pm 3,00\text{m}$  et  $\pm 3,60\text{m}$  ;
- considérant que la Rue Belliard, entre la Rue Van Maerlant et la Place Jean Rey a un gabarit moyen de 18m de large ; que la voirie est composée ;
  - une trottoir côté nord d'une largeur de 9,30m avec des fontaines et des zone végétalisées ;
  - une trottoir côté sud d'une largeur de  $\pm 2,50\text{m}$  ;
  - d'une chaussée à sens unique de 2 voies de circulations d'une largeur de  $\pm 2,80\text{m}$  ;
  - d'une bande bus de  $\pm 2,96\text{m}$ , côté nord ;
- considérant que la Rue Belliard, entre la Place Jean Rey et la Chaussée d'Auderghem a un gabarit de  $\pm 20,00\text{m}$  de large ; que la voirie est composée ;
  - deux trottoirs d'une largeur de  $\pm 2,30\text{m}$  ;
  - deux lignes d'emplacement de parking d'une largeur de  $\pm 2,00\text{m}$  ;
  - d'une chaussée à deux bandes de d'une largeur de  $\pm 3,60\text{m}$  ;
  - d'une bande bus au milieu de  $\pm 3,00\text{m}$  ;
- considérant que la chaussée carrossable est constituée en asphalte; que les trottoirs sont revêtus de dalles naturelles de 20x20 ou de dalles béton de type 30x30cm ;
- considérant que la voirie ne contient pas des arbres en trottoir ;
- considérant que 3 voies de circulation entrent le tunnel Belliard à la hauteur de la Rue Van Maerlant
- considérant que l'éclairage actuelle est attachée sur les façades ;

### **Situation projetée :**

- considérant que le projet vise à renouveler la voirie de façade en façade ; que deux pistes cyclables sont ajoutées et une voie de circulation routière est supprimée ; Considérant que la Rue Belliard, entre la Petite Ceinture et la Rue Van Maerlant a un gabarit moyen de 18m de large ; que la voirie est composée ;
  - deux trottoirs d'une largeur de  $\pm 1,80\text{m}$  ;
  - deux pistes cyclables unidirectionnels d'une largeur de  $\pm 1,80\text{m}$
  - d'une chaussée à sens unique de 4 voies de circulations d'une largeur de  $\pm 3,00\text{m}$  ;
- considérant que la Rue Belliard, entre la Rue Van Maerlant et la Place Jean Rey a un gabarit moyen de 18m de large ; que la voirie est composée ;
  - une piste cyclo-piétonne côté nord d'une largeur de  $\pm 6,15\text{m}$  avec des fontaines et des zone végétalisées ; que la partie sans obstacles est d'une largeur de  $\pm 3,00\text{m}$
  - une trottoir côté sud d'une largeur de  $\pm 2,70\text{m}$  ;
  - une piste cyclable côté sud d'une largeur de 1,80m ;
  - d'une chaussée à sens unique de 1 voie de circulations d'une largeur de  $\pm 3,20\text{m}$  ;
  - d'une bande bus de  $\pm 2,90\text{m}$  ;
  - d'une ilot directionnel entre la voie de circulation et la bande bus d'une largeur de 2,45m, avec une arrêt de bus ;
- considérant que la Rue Belliard, entre la Place Jean Rey et la Chaussée d'Auderghem a un gabarit de  $\pm 20,00\text{m}$  de large ; que la voirie est composée ;
  - d'une trottoir côté sud d'une largeur de  $\pm 2,90\text{m}$
  - d'une piste cyclable d'une largeur de 1,80m
  - d'une bande végétalisé de 0,75m
  - une ligne d'emplacement de parking d'une largeur de  $\pm 2,00\text{m}$ , côté nord ;
  - d'une chaussée à deux bandes de d'une largeur de  $\pm 3,60\text{m}$  ;
  - d'une bande bus au milieu de  $\pm 3,00\text{m}$  ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que la chaussée carrossable sera constituée en asphalte ;
- considérant qu'aucune arbre sera plantés ;
- considérant que 51 emplacements de stationnement seront supprimé à la côté sud de la Rue Belliard du partie entre la Place Jean Rey et la Chaussée d'Auderghem ;
- considérant que les sens de circulation automobile sont maintenus ;
- considérant que 3 voies de circulation entrent dans le tunnel Belliard à la hauteur de la Rue Van Maerlant ;
- considérant qu'une berme perméable est aménagée à la hauteur de la Place Jean Rey ; que l'emprise de cette berme est en partie sur le trottoir existant ;
- considérant le projet prévoit le remplacement du système d'éclairage par des poteaux d'éclairage situés dans les surfaces des pistes cyclables ou des zones tampons;

### Objectifs :

- considérant que les objectifs poursuivis par le réaménagement de la Rue belliard sont les suivants :
  - améliorer le confort et la sécurité des usagers modes actifs en élargissent les trottoirs là où c'est possible
  - déplacer l'arrêt de bus STIB et TEC situé en face de l'entrée du Parc Léopold ;
  - végétaliser les trottoirs là où c'est possible ;
  - assurer la percolation des eaux de pluie là où c'est possible ;
  - remplacer l'éclairage existant ;
  - assurer les largeurs nécessaires au passage des bus, des poids lourds et des véhicules d'urgence ;

### Motivations :

- considérant qu'en espace structurant PRAS, les actes et travaux qui impliquent une modification de la situation existante de fait de ces espaces et de leurs abords visibles depuis les espaces accessibles au public doivent préserver et améliorer la qualité du paysage urbain ;
- considérant que la rue Belliard se situe en zone de verdoisement prioritaire et est traversé par une continuité verte du PRDD ;
- considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert et de végétalisation ;
- considérant que la Rue de Belliard est de type « plus » pour les utilisateurs de voiture, de type « confort » pour les utilisateurs de vélo, transport en commun et poids-lourds, et de type « quartier » et « plus-magistrale » pour les piétons selon les plans de Good Move ;
- considérant la mise en application des Mailles Good Move « Pentagone » et « Europe » ;
- considérant le plan de circulation du Pentagone, entré en vigueur le 16/08/2022 ;
- considérant que l'échelle du projet doit prendre en compte la situation actuelle et une vision globale à long terme, de la mobilité dans la Région de Bruxelles Capitale ;
- considérant que les dimensions des trottoirs, des pistes cyclables unidirectionnelles, des zones tampons et des zones partagées entre piétons et cyclistes n'assurent pas des espaces qualitatifs et sécurisés ;
- considérant que, de plus, ces dimensions ne répondent pas standards minimales notamment au regard du Plan Régional de Mobilité et des vadémécums de Bruxelles Mobilité ;
- considérant que la zone partagé entre piétons et cyclistes est trop étroite et va créer des zones de conflit entre piétons et cyclistes ; qu'aujourd'hui il n'y a pas des conflits ;
- considérant donc que le projet s'accorde que trop partiellement au plan régional de Mobilité Good Move et que la sécurité et le confort des modes actifs n'est pas garantis ;
- considérant que le projet ne prévoit qu'une petite zone végétalisée et que le dossier présente une liste indicative et partielle des essences, qui pour certaines sont gélives, principalement horticoles et exotiques ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant l'importance du choix des essences en favorisant les espèces indigènes et résilientes au changement climatique ;
- considérant la nécessité de créer de multiples liens entre les sites du réseau écologique bruxellois qui sont directement (Parc du Cinquantenaire, Parc Léopold, Parc Royal) et indirectement (squares de Meeus et Frère Orban) reliés par la rue Belliard ; qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces ;
- considérant que le projet reste en trop grande partie minéral ; qu'il y a lieu d'intégrer davantage d'espaces plantés ;
- considérant donc que dans sa forme actuelle le projet ne répond pas aux différentes ambitions régionales (amélioration de la qualité en ville, sécurisation des modes actifs, amélioration de la biodiversité en ville, ...);
- considérant qu'un projet d'espace public de cette ampleur doit être pensé et conçu dans une vision à long-terme et durable, ce qui n'est actuellement pas le cas ;
- considérant que le projet tel que présenté est sollicité pour une durée définitive ; qu'il est inopportun de réaliser des travaux d'espace public de cette ampleur dans une vision à court-terme ; que les impacts des travaux prévus pour les usagers de l'espace public et les riverains ne peuvent être réitérés plusieurs fois en une période courte ;
- considérant donc qu'il y a lieu de revoir les objectifs et ambitions du projet à long terme ;
- considérant que les ambitions du projet à long-terme devront se faire sur base de la mobilité future sur l'axe et notamment au regard du nouveau plan de circulation du Pentagone et de la mise en place des mailles apaisées alentours et du PRM Good Move (la hiérarchie des voiries, respect du volet stratégique et du volet réglementaire) ;
- considérant que l'avis pourrait être rendu favorable si le projet répondait aux besoins à court terme ci-dessous :
  - pérenniser le test par une intervention légère
  - pérenniser la piste cyclable mais supprimer les new-jersey
  - séparer et sécuriser la piste cyclable des bandes voitures par un aménagement léger ou des dispositifs urbains qualitatifs

**Avis DEFAVORABLE.**





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: T1288/2022 (ECO)

Adresse / Adres:

Clos des Trigonelles 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COLLEGE SAINTE ANNE ASBL - A.S.B.L. (Cédric DUFOUR)

Objet / Betreft: Construire un nouveau bâtiment scolaire devant accueillir un DOA (degré d'observation autonome) d'environ 500 élèves.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 596

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/10/2022

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

#### **ABSTENTION :** **Ville de Bruxelles**

#### **10 AVIS MAJORITAIRE :**

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

- attendu que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- considérant que la demande vise à construire un nouveau bâtiment scolaire ;
- considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:
  - application de l'art. 175/16 du CoBAT: projets soumis à rapport d'incidences :  
24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;
- considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 17/08/2022 au 15/09/2022 pour les motifs suivants :
  - application de la prescription générale 0.5. du PRAS : projet de construction sur une propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup> ;
  - application de la prescription particulière 8.4. du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques ;
  - application de l'art. 126§11 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation à l'art. 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
  - application de l'art. 175/20 du CoBAT: mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- que 594 réactions et/ou demande d'être entendu ont été introduites, concernant :
  - la non disponibilité des documents sur openpermits au début de l'enquête publique; que, après la caducité de l'enquête, certains documents n'étaient toujours pas disponibles (le 22/08);
  - le manque d'affiche côté rue du Craetveld;
  - le souhait de recommencer les MPP;
  - l'augmentation de la superficie de 150m<sup>2</sup> par rapport au projet précédent;
  - la disparition d'une zone verte existante;
  - les nuisances créées par ce projet;
  - le nombre des écoles dans le quartier (comme le RI le signale, il y a déjà 5 projets d'école);
  - l'accessibilité non garantie du site via un trottoir de 90cm et via un chemin de 120cm;
  - l'atteinte à la fonction résidentielle du quartier;
  - l'incivilités, les conflits, les risques de tags sur les murs aveugles de l'école,
  - la pollution visuelle à cause du gabarit proposé;
  - le risque de blocage de la circulation (les véhicules se croisent difficilement dans la rue);
  - les nuisances sonores (sonnerie de l'école et de la récréation)
  - le risque d'inondation;
  - les nuisances à cause du chantier et la dégradation de la voirie à cause du chantier;
  - l'impact sur la famille de renards qui vit sur ce terrain;
  - la décroissance scolaire (pic démographique dépassé, dénatalité depuis 2016, basé sur un article du Soir « enseignement » publié le 05/07/2021);
  - la mise en cause de l'étude de mobilité (qu'un seul comptage a été réalisé entre 7h45 et 8h45, le 15/10/2020, alors que le télétravail était obligatoire à cause du Covid) et la non validité de cette étude;
  - l'arrêt de bus aménagé en terminus (53 et 56), qui bloque la circulation pour prendre des passagers;
  - l'offre de transport en commun limitée en disant que la plupart des gens viennent en voiture;
  - le manque des emplacements voitures pour les professeurs (seulement 9);
  - le non retrait (zone de recul) côté est du projet;
  - le manque de verdure dans la situation proposée;
  - la crainte que la salle de sport sera louée à des clubs;
  - les nuisance supplémentaires entraînées par la salle de sport;
  - la grille installée côté sud sans garantie que cet accès ne soit pas emprunté par des élèves et donc le dépose minutes dans le clos des Trigonelles (quid d'un système de contrôle type badge pour garantir cet accès juste pour les professeurs);
  - le stationnement dans le quartier (que le quartier est en zone bleue depuis depuis le 1er mai 2022, que tous les membres du personnel de l'école pourront disposer d'une carte de stationnement et se garer dans la zone);
  - le gabarit élevé : r+8 et r+12 dans un quartier r+2, ombres portées préjudiciables;
  - le choix du bardage en alu, qui ne correspond pas au quartier;
  - l'impact du projet sur la propriété privée qui entoure les 3 immeubles de l'ensemble Versailles; en particulier, il y a un petit bout de trottoir qui permet d'accéder à la prairie à hauteur de l'immeuble le plus au sud ; dans la note d'intention à la page 6, il y a un plan sur lequel il est indiqué que ce chemin mène à « l'arrêt des bus/zone drop-off /rue du Craetveld,» ;
  - l'usage de ce chemin sans vergogne;
  - le passage par la prairie était un raccourci pour aller à partir de la rue du Craetveld vers le petit bois ou au centre de NOH ; dans l'autre sens, c'était un raccourci de la rue au bois Henri vers la rue du Craetveld et les bus ;
- vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/06/2022, avec référence C.2020.0643/5 ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 01/06/2021 ; qu'il s'agit de leur avis pour le projet initial; que le projet n'a pas changé dans cette optique ; que la Commission a décidé qu'il faut prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID, parce que la capacité d'accueil dépasse largement les 150 élèves ;
- vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo' du 21/09/2022 ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges;
- vu l'avis de la commission de concertation de 28/09/2021 pour le dossier avec référence 04/PFD/1783963 qui concernait déjà la demande de cette école ; que les membres de la commission de concertation ont déjà émis un avis favorable conditionnel sur ce projet;
- que le projet est pratiquement identique à la demande initiale, qui a été tacitement refusée en raison du dépassement du délai de rigueur ;
- que les conditions émises de cette séance ont déjà été incluses dans la présente demande ;
- que, par conséquent, une dérogation supplémentaire a été demandée, plus précisément l'application de l'art. 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art. 13 du RRU;
- considérant qu'entre-temps le nom de l'école a changé (Collège Saint-Martin vers Collège Sainte-Anne)
- considérant que la parcelle concernée se situe entre le Clos des Trigonelles et la rue de Craetveld ; qu'elle s'étend sur une superficie de 4353 m<sup>2</sup> ;
- considérant qu'il s'agit d'une prairie (non-construite) dépourvue de plantations arborées avec une légère déclinaison vers le sud en s'ouvrant sur une zone entièrement boisée ;
- considérant que cette zone boisée au sud du projet est une zone de haute valeur biologique ;
- considérant que le projet propose la suppression de la prairie existante, ce qui constitue une perte d'espaces verts pour les riverains, ainsi que la suppression d'une zone refuge pour la flore et la faune ;
- qu'il s'agit néanmoins d'un terrain vacant, situé au centre d'un quartier résidentiel, sur lequel on peut construire ;
- considérant que l'objectif du projet est de construire une nouvelle école ;
- considérant que la superficie de plancher totale de l'école est 3621 m<sup>2</sup> ;
- considérant que le nouveau bâtiment est implanté au centre de la parcelle triangulaire ;
- considérant que la nouvelle volumétrie s'inscrit dans un tissu urbain hétéroclite ; qu'aux alentours on trouve des maisons unifamiliales mitoyennes (R+1+T), des tours résidentielles (de R+8 à R+12) et des espaces verts ;
- considérant que le volume proposé crée une transition entre les bâtiments du clos de Trigonelles et les tours résidentielles ; que la partie basse de la nouvelle construction se situe côté clos des Trigonelles (R+1) ; que la partie haute se situe côté rue de Craetveld (R+3) ;
- considérant qu'en terme de gabarit le projet a un bon rapport avec son voisinage ;
- considérant que l'immeuble proposé se compose de 3 ailes distinctes; que l'organisation interne du bâtiment suit cette logique et est divisée en 3 zones : la salle de sport (R+1), l'agora central (R+1) et les salles de classe (R+3);
- considérant que les 3 parties du bâtiment sont incluses dans la même architecture de façade ;
- considérant que, en ce qui concerne les matériaux choisis, le projet prévoit un bardage en bois avec des tôles en aluminium ; que les menuiseries sont également prévues en aluminium (teinte brune); que le socle est prévu en béton, qui est principalement visible côté clos des Trigonelles en raison de la pente de la parcelle ;
- considérant que, en dehors des heures d'ouverture de l'école, la salle de sport sera ouverte au public ; qu'elle peut être utilisée individuellement et dispose de sa propre entrée (côté clos de Trigonelles) ;
- considérant que la présence d'une école (y compris l'infrastructure sportive) offre une valeur ajoutée au quartier ;
- considérant qu'au nord de la nouvelle construction un parking est prévu (9 places de stationnement); que l'entrée du parking est organisée par le clos des Trigonelles ; que ce parking peut être utilisé par les professeurs et par les utilisateurs de la salle de sport ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'un chemin piétonnier se situe à l'est de la parcelle concernée ; qu'à cet endroit le bâtiment est implanté à environ 6 m de la limite parcellaire ; que cette zone est aménagée en gazon stabilisé pour permettre l'accès des pompiers ;
- considérant que la cour de récréation se trouve au sud de la nouvelle construction ; que le bâtiment s'ouvre au sud en direction de la forêt et donc à l'écart des bâtiments existants ;
- considérant que les bâtiments sont placés en forme de V autour de l'atrium et donc en partie autour de la cour de récréation ; que les bâtiments servent de tampon (sonore) vers le voisinage ;
- considérant que, du côté du parking, l'entrée de l'école et de la salle de sport est organisée dans l'angle des façades nord et ouest ; qu'un porte-à-faux est prévu à cet endroit ;
- que, néanmoins, l'entrée principale de l'école est organisée par le sentier existant dans le coin le plus bas de la parcelle (située près de la forêt) ; que ce sentier, et donc l'entrée principale, mène à la rue du Craetveld ;
- considérant qu'un auvent est prévu à cet endroit pour accentuer l'entrée de l'école ; que des emplacements vélos (70 places) sont prévus en-dessous de cet auvent ;
- considérant qu'une cour de récréation "basse" (210 m<sup>2</sup>) est prévue, reliée à la cour de récréation "haute" (610 m<sup>2</sup>) par un escalier qui traverse une zone engazonnée ;
- considérant qu'un amphithéâtre engazonné est prévu au milieu de l'espace verdurisé ;
- considérant qu'au total 9 places de stationnement pour voitures, dont une pour PMR, et 94 places de stationnement pour vélos sont prévues ;
- que 24 places de stationnement pour vélos sont prévues face à l'entrée nord de l'école ;
- considérant que la capacité d'accueil maximale de cette infrastructure scolaire est de 525 personnes ;
- considérant que le rapport d'incidences joint à cette demande stipule que « l'école sera à l'origine d'environ 100 déplacements quotidiens matin et soir liés à la dépose des enfants qui sera organisée rue du Craetveld ; La capacité de la rue du Craetveld permet assez largement d'absorber la charge de trafic accrue prévisible sans générer des situations conflictuelles. » ;
- qu'une zone de dépose et de stationnement pour cars scolaires est envisagée rue du Craetveld ;
- que la capacité de la rue de Craetveld permet d'absorber la charge de trafic accrue prévisible sans générer de situations conflictuelles ; que, néanmoins, des ralentissements à l'heure de la dépose ne sont pas exclus ;
- que de nombreuses personnes sont censées se rendre à l'école à pied, à vélo ou par les transports publics ;
- que la demande en transport en commun sera accrue de manière significative aux heures de pointe scolaires ;
- que le site profite d'une bonne desserte pour les piétons (sentier) et pour les cyclistes (Itinéraire Cyclable Régional) ;
- que les enseignants motorisés seront une dizaine et disposeront d'emplacements sur le site (parking Nord) ; que les utilisateurs de la salle de sports peuvent également utiliser ce parking ;
- considérant qu'aucun problème significatif n'est attendu en ce qui concerne l'impact de l'école sur la mobilité, ni sur les infrastructures de stationnement ;
- considérant que l'ensemble des toitures sont végétalisées (de type toiture verte extensive) ; que la surface totale des toitures végétalisées est de 990 m<sup>2</sup> ;
- considérant que l'emprise de la nouvelle construction est de 1448 m<sup>2</sup> ; que la superficie imperméable est de 2342 m<sup>2</sup> ;
- considérant que la toiture 'basse' est végétalisée ; que la toiture 'haute' n'est pas végétalisée ; que des panneaux photovoltaïques y sont prévus ;
- considérant qu'un double réseau pour la gestion des eaux de pluie est proposé ;
- considérant que d'une part les eaux de pluie issues de la toiture basse végétalisée (990 m<sup>2</sup>) seront renvoyées vers un bassin d'infiltration à ciel ouvert (jardin de pluie) ; Que le volume de ce bassin d'orage est dimensionné à 43 m<sup>3</sup>, en tenant compte d'une pluie décennale et en tenant compte de la capacité d'infiltration du sol modérée ;
- que la capacité d'infiltration du sol a été vérifiée grâce à un essai Lefranc (K=5.0-6 m/s) ; qu'il n'y a pas de trop-plein à l'égout ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que d'une autre part les eaux de pluie issues de la toiture haute (panneaux photovoltaïques) sont récupérées pour l'alimentation des chasses d'eau du bâtiment ; que la citerne de récupération est dimensionnée à 20 m<sup>3</sup> ;
- considérant que le projet engendre donc une dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU, parce que la toiture haute n'est pas végétalisée (>100 m<sup>2</sup>) ;
- considérant que des problèmes de qualité d'eau de pluie issues de toitures végétalisées apparaissent régulièrement ; que, de plus, ces problèmes sont aggravés par les périodes de non-occupation de l'école (vacances d'été notamment) ;
- considérant que les dispositifs mis en place dans le cadre du projet permettent donc d'optimiser la gestion des eaux pluviales directement sur la parcelle en favorisant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et en ne renvoyant aucune eau de pluie à l'égout public ;
- considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est justifiée et acceptable ;
- considérant que la cour de récréation est largement pavée (en pavés drainants); qu'une grande partie de la zone non bâtie est aménagée en gazon (stabilisé) ;
- considérant que quelques plantations sont prévues, plus précisément une haie au sud du site et des zones plantées avec de la végétation arbustive au niveau de la façade est et au sud de la cour de récré ;
- qu'également des nouveaux arbres/arbustes seront plantés sur le site de l'école ; qu'il s'agit principalement d'arbres fruitiers (cerisier, merisier, cornouiller, prunellier, églantier, noisetier, etc.) ;
- considérant que l'activité scolaire entrainera une nouvelle source de bruit dans le quartier ; que les bruits seront liés d'une part au trafic généré lors des heures de pointes, ainsi qu'au bruit généré lors des heures de récréation ;
- que ce dernier est plus ponctuel ; qu'il ne s'agit pas d'une cour de récréation de jeunes enfants ;
- que la forme en V des bâtiments bloque déjà beaucoup de bruit en direction du quartier ;
- considérant qu'en ce qui concerne les ombres projetées l'implantation et le gabarit ont été examinés en détail ; que le RI stipule que « *l'examen des ombres projetées montre que la contribution du projet sur les habitations voisines est marginale. Les volumes les plus bas sont ceux en vis-à-vis des habitations du clos des Trigonelles et le contexte est très largement conditionné par la présence de grands ensembles résidentiels proches, notamment l'immeuble sis au n°133 rue du Craetveld de gabarit R +13.* » ;
- considérant que, notamment par rapport à la tour (l'immeuble sis au n°133 rue du Craetveld, qui dispose d'un gabarit de rez +13), le gabarit du bâtiment proposé n'a qu'un impact très limité et ce uniquement sur son environnement proche ;
- considérant que l'augmentation de la capacité scolaire répond aux défis posés par la croissance démographique régionale ;
- considérant que la création d'équipements de qualité, dans ce cas une infrastructure scolaire, est considérée comme souhaitable et nécessaire dans les quartiers résidentiels ; que le projet propose une architecture pour ce programme spécifique qui s'intègre de manière harmonieuse dans son contexte bâti ;
- considérant que le projet se positionne sur une prairie existante ; qu'il s'agit néanmoins d'un terrain constructible et que le projet s'engage à réaliser un aménagement vert de qualité pour les espaces extérieurs ;
- considérant que l'aménagement du sentier qui permet l'accès doit être inclus dans cette demande de permis ;
- considérant le statut du sentier existant n'est pas clair dans la demande et qu'il semble se situer sur un terrain privé ;
- considérant que ce chemin n'a qu'une largeur d'environ 120 cm, ce qui est très peu pour assurer l'accès à l'école ;
- considérant qu'il ne semble pas y avoir de dégagement au niveau de l'entrée de l'école et qu'il serait souhaitable de prévoir davantage de place afin de pouvoir gérer les flux au niveau des entrées et sorties de l'école ;
- considérant que le pourtour de l'école, la signalisation et le volume de l'entrée de l'école reste peu claire ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et qu'il est nécessaire que l'entrée soit visible et clairement perceptible afin d'éviter un report de flux côté clos des trigonelles ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de clarifier le volume d'entrée, le pourtour de l'école, le statut du chemin, de l'élargir et de prévoir un espace extérieur aménagé à l'entrée de l'école en joignant l'accord du propriétaire éventuel sur le projet ;
- considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions demandées, 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 :**

- se conformer à l'avis SIAMU et donc revoir, entre autres, la configuration de l'escalier menant au sous-sol;
- prévoir une couverture radioélectrique interne ASTRID ;
- fournir une analyse supplémentaire concernant les nuisances sonores sur le voisinage, ainsi que concernant le problème de mobilité/accès à l'école;
- clarifier le volume d'entrée, le pourtour de l'école, et le statut du chemin en joignant l'accord du propriétaire éventuel sur le projet ;
- élargir le chemin ;
- prévoir un espace extérieur aménagé à l'entrée de l'école.





**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning**

Réf. / Ref.: B329/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Vandenbrandenstraat 7 - 11 1000 Brussel  
Barthélémylaan 17 - 19 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Flanders Building Company - B.V.

Objet / Betreft: afbreken van de bestaande constructies en bouwen van een gebouw met 10 woningen

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/09/2022 - 29/09/2022

Réactions / Reacties: 7

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/10/2022

**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:**

11

- gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (B.W.R.O.);
- gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
- 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 besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
- gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
- gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
- gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
- gelet op de Colleegeaanbevelingen betreffende de co-living goedgekeurd 17/06/2021;
- overwegende dat het goed gelegen is in een sterk gemengd gebied, in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langs een structurerende ruimte van het G.B.P.;
- overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 25/03/2022;
- overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;
- overwegende dat de aanvraag het afbreken van de bestaande constructies en het bouwen van een gebouw met 10 woningen betreft;
- gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 15/09/2022 tot 29/09/2022 voor volgende motieven: toepassing van het algemeen voorschrift 0.6 (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) van het G.B.P.; afwijking van art. 4 (diepte van de bouwwerken), art. 6 (dak - hoogte - technische elementen) en art. 10 (uitsprongen aan de gevel) van titel I van de Gew.S.V.; afwijking van het B.R.;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- gelet dat dit openbaar onderzoek 7 reacties uitlokte, betreffende voornamelijk de dichtheid van het project, het voorgestelde type woningen, het dakterras, het bouwprofiel, de aanpassing van de gemene muren;
- gelet op het advies van Vivaqua van 13/09/2022 op de aanvraag;
- overwegende dat de Barthélémylaan een gewestweg is;
- gelet op het advies van Brussel Mobiliteit van 23/08/2022 op de aanvraag;
- gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) van 02/09/2022 met als referentie C.2013.1202/3;
- overwegende bijgevolg dat de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning geweigerd dient te worden;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om, over het ganse project, in totaal 10 wooneenheden in te richten, waarvan 1 studio, 1 appartement met 2 kamers, 1 appartement met 3 kamers, 4 appartementen met 6 kamers en 3 appartementen met 9 kamers (co-living);
- overwegende dat de wooneenheden als volgt zijn verdeeld:
  - op het gelijkvloers:
    - 1 studio (conciërge) en 1 app. 2 k. (app. 4.1) zijde Barthélémylaan,
    - 1 app. 3 k. (app. 4.1) zijde Vandenbrandenstraat,
  - op de 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping:
    - 1 app. 6 k. (app. 1.1) per verdieping zijde Barthélémylaan,
    - 1 app. 9 k. (app. 1.1) per verdieping zijde Vandenbrandenstraat,
  - op de 4<sup>de</sup> verdieping:
    - 1 app. 6 k. (app. 0.1) zijde Barthélémylaan;
- overwegende dat er in de kelder een fietsenstalling (voor 67 fietsen), berguimtes (10 privatieve bergingen), een onderhoudslokaal, een vuilbakkenlokaal en technische lokalen worden ingericht;
- overwegende dat er op het gelijkvloers een polyvalente zaal / coworking (voor alle bewoners) wordt ingericht aan de zijde van de Vandenbrandenstraat;
- overwegende dat er op het plat dak ter hoogte van de 5<sup>de</sup> verdieping een gemeenschappelijk terras wordt ingericht aan de zijde van de Barthélémylaan;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel VIII art. 6 (parkeerplaatsen) omdat er geen parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen zijn voorzien;
- overwegende dat de afwezigheid van parkeerplaatsen zou kunnen toegelaten worden omwille van de ligging van het project in het stadscentrum en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer;
- overwegende echter dat de fietsenstalling in de kelder, toegankelijk via een comfortabele trap met een helling voor fietsen, niet voldoende is, en er een bijkomende fietsenstalling op het gelijkvloers zou moeten voorzien worden (voor o.a. bakfietsen);
- overwegende dat de inrichting van kamers op het gelijkvloers, op dezelfde hoogte als de straat, zou moeten vermeden worden;
- overwegende dat een dakterras een kwalitatieve buitenruimte toevoegt aan het project met een uitzicht over het kanaal;
- overwegende dat, gezien de aanvraag een afbraak en heropbouw betreft, het te betreuren valt dat er woningen van het type co-living worden gecreëerd en dat het wenselijk zou zijn om woningen van verschillende groottes te creëren voor gezinnen;
- overwegende dat de voorziene dichtheid, voor wat betreft het aantal woningen (57 bewoners), te groot is voor het perceel;
- overwegende bovendien dat de aanvraag niet beantwoordt aan de Collegeaanbevelingen betreffende de co-living;
- overwegende dat, voor wat de oppervlakte en bewoonbaarheid betreft, de gemeenschappelijke ruimten (bereiding van maaltijden, ontspanning en woonkamer) onvoldoende groot zijn (er is min. 10m<sup>2</sup> per kamer vereist);
- overwegende dat, voor wat de uitrusting betreft, er geen washok is voorzien;
- overwegende dat, gezien de aanvraag de bouw van een woongebouw (>1.000m<sup>2</sup>) voorziet, de aanvraag zou onderworpen zijn aan stedenbouwkundige lasten;
- overwegende dat het bedrag van de stedenbouwkundige lasten evenredig zou zijn aan de bijkomende vloeroppervlakte van de woningen (1.545m<sup>2</sup> volgens de aanvraag);





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- overwegende dat de aanvraag voorziet om het geheel van de gebouwen tussen de Barthélémylaan en de Vandenbrandenstraat af te breken;
- overwegende dat de afbraak mogelijk zou kunnen zijn gezien de geringe kwaliteit van de bestaande bebouwing en de moeilijke reconverteerbaarheid;
- overwegende echter dat er de volledige documentatie ter rechtvaardiging van de sloop ingediend moet worden, alsook een fotoreportage;
- overwegende dat de aanvraag voorziet om 2 nieuwe gebouwen op te richten, 1 aan de Barthélémylaan (gelijkvloers + 4 verdiepingen met plat dak) en 1 aan de Vandenbrandenstraat (gelijkvloers + 3 verdiepingen met plat dak), met een verbindingsvolume (1 bouwlaag) in het binnengebied;
- overwegende dat het perceel ter hoogte van het gelijkvloers over de ganse perceelsdiepte is bebouwd;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte) omdat de bouwdiepte op het gelijkvloers groter is dan 3/4 van de perceelsdiepte;
- overwegende dat er 2 zijdelingse tuinzones worden behouden (aangelegd als siertuinen met beplating in volle grond);
- overwegende dat voor het gebouw aan de Barthélémylaan, de voorziene bouwdiepte op de verdiepingen (12,70m) aansluit op de bouwdiepte van de aanpalende constructie rechts (nr. 20) en minder dan 3m dieper is dan de aanpalende constructie links (nr. 16);
- overwegende dat de bouwhoogte van dit gebouw binnen het profiel valt van de aanpalende constructie rechts (nr. 20) en 2,40m hoger is dan de aanpalende constructie links (nr. 16);
- overwegende dat de voorgevel van dit gebouw aansluit op de aanpalende constructie rechts (nr. 20) en 2,40m hoger is dan de aanpalende constructie links (nr. 16);
- overwegende dat er op het plat dak van dit gebouw een dakterras wordt aangelegd en een toegangsvolume wordt geplaatst;
- overwegende dat dit dakterras wordt ingeplant op 2,30m achter de voorgevel en op minstens 1,90m van de zijdelingse grenzen en dat er rondom een balustrade wordt geplaatst van 1,20m hoog;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - technische elementen) omdat de balustrade van het dakterras boven het dak uitsteekt;
- overwegende dat de balustrade noodzakelijk is voor de beveiliging voor het gebruik van het terras;
- overwegende dat het toegangsvolume een grondoppervlakte inneemt van 2,94m bij 4,63m en 2,60m hoog is;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat dit toegangsvolume meer dan 3m hoger is dan de aanpalende constructie links (nr. 16) en hoger is dan de aanpalende constructie rechts (nr. 20);
- overwegende dat het is ingeplant met een aanzienlijke terugsprong t.o.v. van de mandelige grenzen en de voorgevel;
- overwegende dat de mandelige muur links (nr. 16), ter hoogte van de 4<sup>de</sup> verdieping, met 2,40m wordt verhoogd;
- overwegende dat er balkons aan de voorgevel van het gebouw worden voorzien, ter hoogte van de 1<sup>ste</sup> verdieping, met een breedte van 15,90m, een uitsprong van 1m op de gevel en een vrije hoogte van 2,80m, en ter hoogte van de 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verdieping met een totale breedte van 10,50m en een uitsprong van 50cm op de gevel;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen) omdat de breedte van het balkon op de 1<sup>ste</sup> verdieping groter is dan 2/3 van de gevelbreedte;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.R. art. 73 (balkon) omdat de vrije hoogte van dit balkon kleiner is dan 3m en de uitsprong van dit balkon groter is dan 90cm;
- overwegende dat de voorgevel van het gebouw wordt uitgevoerd in volgende materialen: geëmailleerde bakstenen, donkergroen op de sokkel, groen op de verdiepingen, schrijnwerk in wit aluminium, balustrades in wit staal, balkons in lichtgrijs beton, dakvolume bekleed in hout en balustrade in hout;







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

*Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022*

- overwegende dat voor het gebouw aan de Vandenbrandenstraat, de voorziene bouwdiepte op de verdiepingen, aan de rechterzijde (8,40m) aansluit op de bouwdiepte van de aanpalende constructie rechts (nr. 5) en aan de linkerzijde (21,40m) aansluit op de bouwdiepte van de aanpalende constructie links (nr. 15) en met een zijdelingse insprong van +/-6m t.o.v. de aanpalende constructie rechts (nr. 5);
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 6 (dak - hoogte) omdat de bouwhoogte van dit gebouw maar dan 3m hoger is dan de aanpalende constructie rechts (nr. 5) en hoger is dan de aanpalende constructie links (nr. 15);
- overwegende dat de voorgevel van dit gebouw aansluit op de aanpalende constructie links (nr. 15) en 5m hoger is dan de aanpalende constructie rechts (nr. 5);
- overwegende dat er op het plat dak van dit gebouw zonnepanelen worden geplaatst;
- overwegende dat de mandelige muur links (nr. 15), ter hoogte van de 3<sup>de</sup> verdieping, over een lengte van 11,35m met 3,20m wordt verhoogd;
- overwegende dat er balkons aan de voorgevel van het gebouw worden voorzien, ter hoogte van de 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping, met een breedte van 5,75m, een uitsprong van 1,05m op gevel en een vrije hoogte van 3,55m;
- overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 10 (uitsprongen) omdat de uitsprong van deze balkons groter is dan 1m;
- overwegende dat de aanvraag bovendien afwijkt van het B.R. art. 73 (balkon) omdat de uitsprong van deze balkons groter is dan 70cm;
- overwegende dat de voorgevel van het gebouw wordt uitgevoerd in volgende materialen: donkergroen geëmailleerde bakstenen op het gelijkvloers, wit geschilderde crepi op de verdiepingen, schrijnwerk in wit aluminium, balustrades in wit staal;
- overwegende dat de voorziene dichtheid, ook voor wat betreft de gebouwen, te groot is voor het perceel;
- overwegende de ondoorlaatbare oppervlakte van het perceel, met een laag aandeel in volle grond (120m<sup>2</sup> op 800m<sup>2</sup>) en de afwezigheid van groene daken;
- overwegende dat de bouwdichtheid in het binnenhuizenblok zou moeten verminderd worden en er een grotere tuin in volle grond zou moeten gecreëerd worden;
- overwegende dat daartoe de bouwdiepte van het gebouw aan de Vandenbrandenstraat zou moeten beperkt worden en het verbindingsvolume tussen de 2 gebouwen zou moeten verwijderd worden;
- overwegende dat de bouwdiepte van het gebouw aan de Vandenbrandenstraat te groot is en dat het gebouw bovendien te veel gericht is naar de tuin van het aanpalend perceel;
- overwegende dat het voorziene bouwprofiel, zowel langs de zijde van de Barthélémylaan als de Vandenbrandenstraat, te hoog is;
- overwegende dat in de voorgestelde gevelcompositie, de gelijkvloerse verdieping van het gebouw aan de Barthélémylaan te laag is;
- overwegende dat de hoogte van de gelijkvloerse verdieping van het gebouw aan de Barthélémylaan zou moeten herzien worden, met een werkelijk verhoogde gelijkvloerse verdieping (die min. 3,50m à 4m zou moeten bedragen), en rekening houdend met de hiërarchie van de verdiepingshoogten (met plafondhoogten van min. 2,70m), ten einde zich beter te integreren in de omliggende bebouwing;
- overwegende dat de voorgestelde architectuur zich niet inschrijft in het ritme van de aanpalende gebouwen;
- overwegende dat de architecturale integratie van de voorgevel (en de verdiepingshoogten) dient herzien te worden;
- overwegende bijgevolg dat de afwijkingen van de Gew.S.V. Titel I art. 4 (diepte), art. 6 (dak - hoogte), art. 6 (dak - technische elementen), art. 10 (uitsprongen), de Gew.S.V. Titel VIII art. 6 (parkeerplaatsen) en het B.R. art. 73 (balkon) niet aanvaardbaar zijn voor het project zoals voorgesteld;





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

*Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022*

- 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.**

Een gunstig advies zou kunnen geacht worden mits volgende voorwaarden:

- de volledige documentatie ter rechtvaardiging van de sloop in dienen, alsook een fotoreportage;
- de bouwprofielen herstuderen rekening houdend met de profielen van de aanpalende gebouwen en de hoogte van het gelijkvloers grondig te vergroten (minstens 3.5 m);
- de diepte van het gebouw ondergronds en bovengronds te beperken om de oppervlakte van volle grond in de zone van koeren en tuinen te vergroten;
- de architecturale rythme langs de Barthelémylaan te herzien rekening houdend met de niveau's van de aanpalende gebouwen om de integratie van het project te verbeteren;
- betreffende het programma, woning voorzien met verschillende types woning (studio t.e.m. 4 kamersappartementen);
- alle platte daken met groene daken voorzien;
- een fietsenlokaal op het gelijkvloers te voorzien;
- het advies van de brandweer naleven.





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: L1725/2022 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Lebeau 2 - 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT - S.A. (Yahia )

Objet / Betreft: Rénover 3 immeubles de bureau, démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle, reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 119

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 04/10/2022

### 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:

12

#### *Pour le Permis d'Urbanisme :*

- attendu que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « *Maison néo-Renaissance flamande* » situé rue Lebeau, 55 et « *Maison traditionnelle* » situé Place du Grand Sablon, 49 ;
- attendu que le bâtiment situé rue de la Paille, 3-13 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale « *Ancien Hôtel Central Téléphonique* » ainsi que récemment l'ensemble du complexe adjacent de la Régie des Télégraphes et des Téléphones (R.T.T.) ;
- attendu que le projet vise à rénover 3 immeubles de bureau (rue de Ruysbroeck et rue de la Paille), démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle (rue Lebeau), reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements ;
- attendu que la demande a été introduite en date du 11/02/2022 et accusée complète en date du 27/06/2022 ;
- attendu que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu de l'application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) modifié par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 et de son annexe B pour les rubriques 4, 21, 22, 26, 28, 31 et 32 ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'Administration suivant les articles 143 et 145 du CoBAT, en date du 27/06/2022 ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- attendu que la demande requiert l'obtention d'un permis d'environnement de classe 1B pour les installations suivantes: 62-4B (système géothermie ouvert), 68-B (parking) ; qu'il s'agit dès lors d'un projet mixte en vertu de l'article 176/1 du CoBAT ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Commission de sécurité Astrid ;
- Vivaqua ;
- Bruxelles Mobilité (BM) ;
- Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
- Maître Architecte (BMA) ;
- Access and Go ;
- Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles ;

- vu le rapport favorable avec remarques du SIAMU du 11/08/2022 (ref. : CP.2003.0467/19), précisant notamment que :

« [...] »

13. *Toute communication entre les bâtiments doit s'effectuer par un sas qui ne peut déboucher dans une cage d'escalier. Ce point ne semble pas respecté au niveau de la communication entre l'entresol du bâtiment A (Justice) et le R-1 du bâtiment E. Il y a lieu d'y remédier*

[...]

*Bâtiment A/Justice :*

20. *l'ascenseur prioritaire « pompiers » doit desservir tous les niveaux de l'immeuble, y compris l'entresol. A des fins de visibilité opérationnelle, il y a lieu que l'accès à cet ascenseur prioritaire s'effectue depuis le palier principal au RDCV. Dès lors, soit l'ascenseur du personnel (palier proche du local poubelles au RDC) est transformé en ascenseur pompier et il doit être accessible depuis le palier principal au RDC, soit l'ascenseur pompiers prévu doit aboutir à l'entresol, et son sas à ce niveau ne peut se situer sur le chemin reliant les 2 cages d'escalier.*

21. *les cages d'escalier doivent déboucher en toiture à l'aide d'une porte. Tel que prévu sur les plans, cet accès s'effectue à l'aide d'une trappe. Une demande de dérogation sur ce point peut être introduite auprès du SPF Intérieur*

[...]

25. *au R-1, l'accès à la 2<sup>ème</sup> cage d'escalier (située à côté de la cabine HT privative, sous le bâtiment B) ne peut pas s'effectuer en passant par le compartiment parking. De même, le non accès à une cage d'escalier depuis les locaux techniques (dont la cabine HT susmentionnée) sans passer par le parking impliquerait que ces locaux font partie du compartiment parking, et donc que les moyens de protection inhérents au parking doivent également couvrir ces locaux techniques. Pour y remédier, le service d'incendie recommande de fermer la communication entre le parking (entre les places 98 et 99) et le dégagement au moyen d'une porte coupe-feu de type EI<sub>1</sub> 30*

[...]

*Bâtiment C / Sablon :*

29. *Soit la charge calorifique dans la mezzanine (R+1) est limitée, soit elle doit être compartimentée du hall d'entrée par des parois présentant un EI 60 (et une porte d'accès EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique) ;*

[...]

*Parkings*

33. *Les portes dans les chemins d'évacuation doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. Ce point n'a pas l'air respecté au niveau d'évacuation (RDC du parking) de la cage d'escalier du parking situé à l'aplomb de la mitoyenneté des bâtiments D/Paille et E/Ruysbroeck, ainsi que l'accès aux cages d'escalier au R+2 du bâtiment B/Lebeau. Il y a lieu d'y remédier.*

[...] »





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que ces remarques impliquent des modifications aux plans et/ou l'obtention d'une dérogation aux normes de base auprès du SPF Intérieur ;Vu la décision de la Commission de Sécurité ASTRID du 19/07/2022 (réf. dossier : 2022060096, décision n°6784) favorable sous condition d'installer une couverture radioélectrique indoor (établissement hôtelier et les niveaux des parkings souterrains) ;
- vu l'avis de Vivaqua du 12/07/2022 (réf. 1340552) ;
- vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 13/07/2022 (réf. GA1-13430) ;
- vu l'avis défavorable émis par l'assemblée de la CRMS en sa séance du 13/07/2022 (réf. AA/BXL21273\_693\_PU\_Lebeau\_Justice\_Ruysbroeck\_Paille), conclu comme suit :  
*« Malgré la révision du projet, l'emprise de l'opération de démolition - reconstruction reste inacceptable pour la CRMS qui plaide, en outre, pour le maintien des séquences architecturales en façades, qui constituent l'environnement bâti (il s'agit de biens inscrits à l'inventaire) d'une zone de protection de grande qualité qu'il serait déraisonnable de voir disparaître. Il y a là un ensemble homogène et cohérent notamment du point de vue des gabarits, des matériaux, de la typologie (ou du souci d'intégration entre les différentes typologies) qui marquent le paysage urbain, conte un pan de l'histoire de l'urbanisation à Bruxelles et représente un chapitre significatif et représentatif de l'histoire de l'architecture à Bruxelles. La CRMS plaide aussi pour ne pas banaliser l'immeuble C, en particulier la façade concave du Sablon et demande de maintenir la composition de façade actuelle avec sa verrière. Côté place de la Justice, elle demande de ne pas accorder les gabarits projetés et d'appliquer le RRU ainsi que de ne pas diminuer l'effet de courbe/inflexion/contre-courbe de la rue Lebeau par empiètement à la limite de la rue Lebeau et de la place de la Justice. Le PRDD offre l'occasion de préserver, réhabiliter et valoriser les valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères qui forgent l'identité bruxelloise pour fonder les projets territoriaux. La CRMS estime qu'il y a là une opportunité majeure pour concrétiser cet objectif. Une juste articulation des nouveaux développements par zone à la ville existante et à ses caractéristiques, prend ici tout son sens. »* ;
- vu l'avis favorable conditionnel du BMA du 10/12/2021 (réf. 2156), conclu comme suit :  
*« Le projet a bien évolué depuis la proposition de concours. Désormais, la densité globale est raisonnable, plus de la moitié des bâtiments sont conservés, et les démolitions permettent de créer des bâtiments attractifs, soigneusement dessinés et participant mieux à l'activation de la vie urbaine que le complexe de bureaux actuel. En termes d'élaboration architecturale ou d'activation de l'espace public, certains points restent à améliorer, comme l'indique l'avis ci-dessus. »* ;
- vu l'avis Access&Go du 20/07/2022 libellé comme suit :  
*Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU A condition que les chambres d'hôtel comprennent au moins 8 chambres PMR ayant un sanitaire PMR associé. Les plans transmis ne permettant pas de vérifier l'aménagement des chambres. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.*
- considérant que cette remarque implique de fournir les éléments permettant de vérifier la conformité du projet avec l'article 14 §4 du Titre IV du RRU et le cas échéant, d'adapter les plans en conséquence ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
  - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
    - prescription générale 0.9 : travaux de rénovation lourde d'un immeuble existant dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui le concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ;prescription générale 0.7 : équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
    - prescription particulière 4.3 : entre 80 et 150 chambres d'hôtel en zone de forte mixité ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- prescription particulière 4.5.1 du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
  - prescription particulière 22 du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> ;
  - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
    - article 176/1 : dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
    - article 188/9 : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
      - art. 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
      - art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
      - art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
      - art. 6 : toiture d'une construction mitoyenne et installations techniques ;
      - art. 13 : maintien d'une surface perméable
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
  - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - article 207 §1.al 4 : bien inscrit à l'inventaire ;
    - article 237 §1 : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2022 au 15/09/2022, enquête pendant laquelle 119 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
- considérant que les réactions portent principalement sur :

### **Points négatifs relevés :**

#### *Procédure :*

- opacité des procédures jugée anti-démocratique, suspicion de pré-accords entre les instances et les promoteurs, pas d'avis CC sur la première demande, organisation de workshops contournant la procédure officielle des réunions de projet – pas de visibilité publique sur la procédure, aucune concertation avec les riverains ;
- pas de co-construction du projet avec les riverains ;

#### *Implantation et gabarits :*

- densité trop importante (le double par rapport au quartier) – or pas de droit acquis en cas de démolition/reconstruction. Si accord sur principe de démolition, cela devrait s'accompagner d'une réduction de gabarit ;
- gabarit Lebeau jugé trop élevé, deux fois plus élevé que les maisons traditionnelles situées en face (dont du patrimoine protégé) ;
- hauteur hôtel inacceptable et justification infondées – nombreuses comparaisons avec la démolition de la maison du Peuple et la construction de la tour « Blaton » ;
- impact négatif de ces gabarits démesurés sur les perspectives existantes ;
- surélévation Ruysbroeck et Sablon pas acceptable ;
- la construction de 11 niveaux le long du mitoyen est (Proximus) va figer la configuration problématique de « l'immeuble-pont » Proximus et sa démolition souhaitée à terme par le quartier afin de rouvrir la rue de Ruysbroeck ;
- intérieur d'îlot trop minéralisé, absence de pleine terre, trop enclavé pour garantir le développement de la végétation ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- pas d'accès public à l'intérieur d'îlot ;
- trop de dérogations non justifiées ou mal justifiées ;

### *Patrimoine et architecture :*

- démolition d'un patrimoine de valeur ;
- pas suffisamment d'argument en faveur de la démolition ;
- l'avis CRMS est défavorable et devrait être respecté ;
- banalisation façade vers place du Grand Sablon ;
- banalisation façade Ruysbroeck (brasserie et surélévation) ;
- nouveaux immeubles Justice et Lebeau : façades peu intégrées et architecture peu qualitative ;

### *Programme :*

- révision du programme jugée uniquement motivée par la rentabilité ;
- programme de bureau jugé trop important (17.000 m<sup>2</sup>) au moment où le marché du bureau est en pleine mutation ;
- trop peu de logements (20% du programme), logements trop petits, ne répondent pas à la demande de logements familiaux, et habitabilité jugée « minimale », pas de logements sociaux ;
- aucun équipement prévu par le projet, pourtant des besoins identifiés existent dans le quartier ;
- l'hôtel n'apporte rien au quartier en terme de retombées économiques, contrôle social, pas d'intégration au quartier ; l'offre hôtelière est déjà largement suffisante dans le quartier. Risque accru de touristification ;
- l'hôtel ressemble à du logement déguisé (studio autonomes) ;

### *Environnement :*

- capacité parking en contradiction avec la politique de mobilité régionale (Appel d'air pour les voitures), injustifiable et sera avant tout destinée à répondre aux besoins du projet lui-même, ne résoudra pas la problématique du parking en surface au Sablon ;
- nombreux parkings publics sous-utilisés à proximité ;
- impact écologique démesuré du projet en termes de durabilité, en particulier en ce qui concerne les démolitions dont le bilan carbone est supérieur aux transformations ;
- risques pour la stabilité des constructions voisines ;
- problèmes de mobilité à attendre du projet à terme et du chantier ;
- nuisances cumulées du chantier avec plusieurs autres chantiers réalisés simultanément à proximité ;
- impact négatif du parking et de l'augmentation des flux qui s'ensuivra sur la qualité de l'air ;

### *Points positifs relevés :*

- projet revu à la baisse par rapport à la version précédente ;
  - maintien des bâtiments rue de la Paille ;
  - jardin intérieur ;
  - pompes à chaleur ;
  - reconversion partielle en logement ;
  - socle transformé en commerce ;
- considérant qu'en matière de procédure, une réunion de projet se fait à l'initiative du demandeur et ne constitue pas une obligation au regard du CoBAT; que la procédure prévue par le CoBAT en matière de mesures particulières de publicité a également été intégralement respectée ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### **En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :**

- considérant que le site occupe une parcelle d'une superficie de 6.862 m<sup>2</sup> totalement imperméabilisée et que les bâtiments présentent une superficie de plancher de 36.945,00 m<sup>2</sup> hors-sol (rapport P/S de 5.38) ;
- considérant qu'une servitude de passage public sur sol privé se situe à l'angle sud-ouest (façade concave vers le Sablon présentant un léger retrait à l'alignement) ;
- considérant que le site est occupé actuellement par les anciens bâtiments de la Régie des Téléphones et Télégraphes (RTT) ; que les constructions résultent de l'agrandissement progressif depuis 1895 du bâtiment initial, dénommé « l'Hôtel Central Téléphonique », de style néo-renaissance ; qu'elles ont ainsi été construites progressivement entre 1947 et 1980 dans un style moderniste tardif remplaçant progressivement les maisons bourgeoises et immeubles de rapport avec rez-de-chaussée commerciaux de la fin du XIXe siècle ;
- considérant que l'ensemble du site présente un intérêt historique lié au développement des télécommunications dès la fin du XIXe siècle et dans ses développements ultérieurs ;
- considérant que toutes les façades modernistes présentent les mêmes matériaux - pierre blanche d'Euville et pierre bleue pour les façades à rue, et briques de parement pour les façades intérieures - afin de garantir la cohérence à l'ensemble du bâti construit en phases successives et le raccord avec « l'Hôtel Central Téléphonique » ;
- considérant que le développement courbe des façades rue Lebeau présente des horizontales affirmées sur un socle continu relativement hermétique ; que seule la partie du bâti côté Sablon avec son angle concave monumental entièrement vitré présente un rez-de-chaussée plus ouvert sur l'espace public ;
- considérant que ces façades se réfèrent à la sobriété fonctionnaliste en vigueur à l'époque pour les immeubles de bureaux et d'équipements publics ; que cet îlot reconstruit en phases successives rompt dès lors peu à peu avec l'architecture et l'âme du quartier du Sablon et présente un ensemble se rapprochant davantage des typologies du Mont des Arts et du Boulevard ;
- considérant que ces immeubles de bureaux sont aujourd'hui inoccupés ; qu'ils ont été complètement remaniés dans les années 2000 et leurs intérieurs banalisés ; que l'hôtel de la rue de la Paille l'a été partiellement également ;
- considérant que le bâti existant se compose de 8 entités différentes, reliées entre elles et nommées de la manière suivante :
  - bâtiments O (maintenu et repris sous l'appellation "PAILLE"),
  - bâtiment A-D-F-L (démoli et reconstruit sous l'appellation "LEBEAU"),
  - bâtiment C (démoli et reconstruit sous l'appellation "JUSTICE"),
  - bâtiment S (maintenu et repris sous l'appellation "SABLON"),
  - bâtiment U (maintenu et repris sous l'appellation "RUYSBROECK") ;
- considérant que les immeubles existants n'ont pas été conçus dans une logique de réversibilité, que les niveaux continus entre les différents bâtiments, les hauteurs sous-plafonds particulièrement importantes, les baies en façade, le peu d'accès depuis l'espace public et les circulations verticales ont été conçus spécifiquement pour l'activité de la RTT (bureaux et installations techniques) ;
- considérant que l'intérieur de l'îlot est partiellement construit et peu qualitatif, que les espaces résiduels sont utilisés pour le stationnement des véhicules et principalement pour des services techniques en lien avec l'activité historique d'opérateur de téléphonie ;
- considérant qu'il s'agit d'un îlot stratégique de la Ville de Bruxelles en bordure du quartier du Sablon, aux portes du centre-ville et à proximité immédiate du Mont des Arts ;
- considérant que les voiries et les places bordant le site sont à ce jour sous-valorisées, principalement du fait du manque d'activation des façades qui les bordent ;
- considérant que le PRAS prescrit une forte mixité de fonctions pour cet îlot, que le projet doit s'inscrire dans cette démarche ; que de plus, l'îlot se situe en bordure de liseré de noyau commercial, qu'il y a dès lors lieu d'activer les rez-de-chaussée en ce sens et d'animer les voiries périphériques ainsi que les places Justice et Ruysbroeck ;







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que les niveaux des planchers, le traitement des élévations des rez-de-chaussée et l'architecture des façades supérieures créent un ensemble relativement hermétique vis-à-vis de l'espace public à ce jour ;
- considérant qu'il serait également opportun d'intégrer des logements de typologies diverses et visant une population mixte ;
- considérant qu'il y a lieu de vérifier en premier lieu les possibilités de réversibilité et d'adaptabilité du bâti existant ;
- considérant qu'il y a lieu de dédensifier l'intérieur d'îlot afin de répondre à la prescription 0.6 du PRAS, de répondre aux enjeux d'îlot de chaleur, de retrouver un espace verdurisé et de retravailler la gestion des eaux pluviales sur le site ;
- considérant qu'il y a lieu d'ouvrir d'avantage les socles des rez-de-chaussée pour améliorer l'interaction avec les espaces publics ;
- considérant qu'un projet d'ensemble sur cette parcelle est l'occasion de répondre de manière cohérente à l'ensemble de ces enjeux ;
- considérant qu'à cette fin, le projet prévoit la rénovation lourde d'une partie des bâtiments et la démolition-reconstruction du reste des bâtiments sur la rue Lebeau et la Place de la Justice ;
- considérant que la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) est défavorable à cette proposition : « *Bien que réduite par rapport au projet de 2020, la CRMS maintient son avis précédent et demeure défavorable à la démolition envisagée qui ferait disparaître un ensemble cohérent, qui bénéficie d'une implantation dans un site urbain majeur, et qui constitue un témoin de l'importance que l'on a donné au secteur de la communication dès la fin du XIXème et dans ses développements ensuite* » ;
- considérant que la note explicative et le rapport d'incidences reprennent les avantages et les inconvénients des deux opérations ; qu'une analyse du cycle de vie des bâtiments a été jointe au rapport ;
- considérant que la démolition-reconstruction partielle telle que proposée est surtout motivée pour des enjeux de mixité et de relation entre le bâti et l'espace public ainsi que des considérations pratiques et environnementales ;
- considérant que le projet envisage une mixité de fonctions : bureaux, logements, commerces et hôtel ;
- considérant que l'implantation de logements au sein du bâti existant nécessite divers travaux structurels : percements de nouvelles circulations verticales et de gaines techniques, isolation des parois, percement des façades afin d'y intégrer des accès vers des espaces extérieurs qualitatifs, ...
- considérant que le bâti existant présente des hauteurs sous-plafonds importantes et des circulations verticales peu nombreuses et mal réparties, que les logements seraient dès lors relativement atypiques et peu rationnels ;
- considérant que l'ouverture des rez-de-chaussée sur l'espace public pour du commerce nécessite également des travaux structurels et d'interventions sur les façades importants afin de retrouver des accès de plain-pied et des devantures commerciales accueillantes ;
- considérant que les enjeux patrimoniaux sont pertinents et qu'il y a lieu de préserver également les éléments principaux du bâti existant afin de garder un ensemble cohérent sur le site et de préserver certaines perspectives existantes ;
- considérant que la démolition-reconstruction des immeubles situés sur la rue Lebeau et la rénovation lourde des autres immeubles du site est un compromis raisonnable entre les enjeux patrimoniaux, environnementaux et urbanistiques en vigueur pour ce site ;
- considérant que le projet vise à diversifier le paysage urbain notamment du point de vue des gabarits, des matériaux et de la typologie du bâti pour redynamiser l'espace public tout en conservant une harmonie et une cohérence d'ensemble via le choix des matériaux et des teintes ;
- considérant que le projet vise, en particulier pour le bâtiment Lebeau, à rétablir une architecture en lien avec le tissu urbain historique plus dense et résidentiel autour de la Place du Sablon et à se détacher du style moderniste du quartier du Mont des Arts et du boulevard ; que cette volonté fait sens au vu des nouvelles affectations introduites sur le site et permettent de garder l'accent monumental sur le Mont des Arts et dans une moindre mesure sur le bâti du Boulevard ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant en effet qu'une attention est portée à l'ordonnancement vertical des façades suggérant le parcellaire ancien et à un langage architectural avec des éléments de façade variés et une attention portée au choix des matériaux : pierre naturelle claire, maçonnerie de briques de couleurs subtilement variées, châssis de couleur bronze sombre, maçonnerie de briques coordonnés aux teintes présentes dans le quartier, garde-corps travaillés, ... ;
- considérant que le projet vise à rénover et restaurer le bâtiment historique de la RTT, l'ancien « Hôtel Central Téléphonique » ainsi que les immeubles Ruysbroek et Sablon permettant de conserver sur une majorité du site une trace emblématique de l'activité historique ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un jardin sur une dalle rehaussée jusqu'au niveau des logements et couvrant la totalité de la surface libérée par la démolition du bâti des extensions en intérieur d'îlot ;
- considérant que ce jardin accessible aux résidents des appartements offrira également aux usagers de l'établissement hôtelier et des bureaux un cadre verdurisé et un apport en lumière naturelle optimal ;
- considérant pour ces motifs et dans ce cadre précis que la démolition d'une partie conséquente du bâti permettant à terme une revalorisation globale du contexte urbain est admissible ;

### **En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :**

- considérant que les bâtiments existants comprennent 36.290 m<sup>2</sup> de bureaux et 655 m<sup>2</sup> de commerces, soit un total de 36.945 m<sup>2</sup> hors sol ;
- considérant que le projet propose une mixité de fonctions réparties comme suit :
  - 18.489,15 m<sup>2</sup> de bureaux (970,26 m<sup>2</sup> au sous-sol et 17.518,86 m<sup>2</sup> hors sol) ;
  - 1.946,59 m<sup>2</sup> de commerces (294,02 m<sup>2</sup> au sous-sol et 1.652,57 m<sup>2</sup> hors sol) ;
  - 7.824,43 m<sup>2</sup> de logements ;
  - 8.223,52 m<sup>2</sup> d'établissement hôtelier (150 chambres) ;
- considérant que le projet propose dès lors la suppression de 17.800,85 m<sup>2</sup> de bureaux, une augmentation de 1.291,59 m<sup>2</sup> des surfaces commerciales et l'intégration sur le site de logements, d'un établissement hôtelier et d'un parking public ;
- considérant que le projet est situé en zone de forte mixité, que cette zone permet l'aménagement de bureaux jusqu'à 3.500 m<sup>2</sup> par immeuble sous certaines conditions suivant la prescription particulière 4.1 du PRAS ;
- considérant cependant que les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation suivant la prescription générale 0.9 du PRAS ;
- considérant que le tableau joint à la carte des soldes de bureaux admissibles indique pour la maille considérée un solde négatif, que la forte diminution des superficies de bureau sur ce site répond donc aux objectifs de la prescription générale 0.14 du PRAS ;
- considérant que les superficies de bureaux sont conservées au sein de « l'Hôtel Central Téléphonique », de l'immeuble Sablon et de l'immeuble Ruysbroeck ; que ces bâtiments sont rénovés en profondeur pour répondre aux normes et au confort actuellement exigés pour ce type d'affectation ; que leur intérêt architectural et patrimonial sont majoritairement préservés et mis en valeur (voir infra) ;
- considérant que le projet est situé le long de liserés de noyau commercial (rue Lebeau et rue de la Paille), qu'une superficie de 1.946,59 m<sup>2</sup> de commerce y est autorisable au rez-de-chaussée et aux étages lorsque les conditions locales le permettent et moyennant mesures particulières de publicité suivant la prescription 22 du PRAS ;
- considérant que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau A (très bien desservi) et B (bien desservi) suivant le titre VIII du RRU ;
- considérant que les commerces projetés sont situés majoritairement le long de la rue Lebeau, que cette rue relie la Place du Sablon au cœur de la Ville de Bruxelles ; que l'installation de commerces sur le côté pair de la rue permet de redynamiser cette artère importante du tissu bruxellois et de compléter l'offre commerciale déjà présente du côté impair ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet prévoit également un commerce de type café à l'angle de la rue de Ruysbroeck et de la rue de la Paille ; que le croisement de ces deux rues présente à cet endroit une place locale en about de la galerie de la rue de Ruysbroeck et à côté d'un dégagement au sein de la KBR ; que l'angle opposé formé par les deux rues est occupé par un établissement hôtelier ; que cette place se prête particulièrement à l'intégration d'un commerce de ce type qui permettra de redynamiser au niveau local cet espace public sous-exploité actuellement ;
- considérant dès lors que les conditions locales permettent l'implantation des commerces projetés ;
- considérant que l'aménagement de logements est autorisable sans restriction suivant la prescription particulière 4.1 du PRAS ;
- considérant que le site se prête particulièrement à l'intégration de logements au vu de son accessibilité et de sa position privilégiée à proximité de nombreux commerces et points d'attraction urbains ; que l'intégration de logements permet d'animer davantage les rez-de-chaussée et les étages de la rue Lebeau ;
- considérant que l'implantation d'un établissement hôtelier de 150 chambres est autorisable moyennant mesures particulières de publicité suivant la prescription 4.3 du PRAS ;
- considérant que l'établissement hôtelier envisagé cible le segment « séjour de longue durée », qu'il comprend un espace de coworking, un bar, un restaurant et un espace événementiel ; que chaque chambre est équipée d'une kitchenette/salle-à-manger, d'un sanitaire, d'un espace de rangement, d'un salon et d'un lit en mezzanine ; que, de par leur dimension (25 m<sup>2</sup>), les chambres peuvent également évoluer vers des chambres d'hôtel plus traditionnelles ;
- considérant que son implantation en bordure de la Place de la Justice est pertinente en termes de visibilité et d'accessibilité ;
- considérant que le parking public de 130 emplacements est situé en sous-sol, qu'il est accessible depuis la Place de la Justice et que deux sorties piétonnes sont prévues, l'une sur la Place de la Justice et l'autre dans le haut de la rue de la Paille ;
- considérant que ce parking public est partiellement mutualisé avec les bureaux en semaine pendant les heures de travail au droit de 55 emplacements ;
- considérant que trois catégories d'usagers auront accès à cette poche de stationnement en gestion mutualisée : les travailleurs des différentes activités économiques présentes sur site (bureaux, commerces et hôtels), les visiteurs du site (les visiteurs des commerces, du bureau, de l'hôtel et des logements) ainsi que des visiteurs extérieurs au site (clients du commerce dans le quartier, etc.) ;
- considérant que l'intégration d'une mixité de fonctions au sein de cet îlot répond à l'objectif du PRAS et améliore la situation existante monofonctionnelle ; que le programme projeté permet de redynamiser et revaloriser l'ensemble des voiries avoisinantes aujourd'hui sous-exploitées ;

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

- considérant que le projet totalise 35.219,38 m<sup>2</sup> de superficie plancher hors sol en situation projetée, soit une réduction de 1.725,62 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante ; et donc une légère dédensification du site, le rapport P/S passant de 5,38 en situation existante à 5,31 en situation projetée ;
- considérant que nonobstant cette légère réduction, ce rapport p/s reste toutefois élevé au vu de la densité moyenne des îlots environnants dans le contexte d'une structure traditionnelle d'îlots en ordre fermé ;
- considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot car prévoit la reconstruction d'un bâtiment le long du mitoyen « est » et des constructions en sous-sol et partiellement hors-sol sur l'ensemble de la parcelle conservant le caractère imperméable du site ;
- considérant que le projet améliore cependant les qualités de l'intérieur de l'îlot en démolissant les extensions du bâtiment existant qui y sont situées, en réduisant la profondeur du bâtiment projeté le long du mitoyen « est » et en supprimant les emplacements de voiture à l'air libre ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet prévoit de verduriser la dalle du parking en intérieur d'îlot via un aménagement paysager intensif et que la façade du bâtiment le long du mitoyen « est » est de plus pourvue d'une structure en acier afin de créer un support structurel pour des plantes grimpantes ;
- considérant que les façades des bâtiments donnant sur le jardin sont toutes revêtues de briques de teintes variées, que les détails architecturaux et les volumes sont harmonieux, et que l'ensemble offre dès lors un cadre esthétique à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les actes et travaux améliorent dès lors les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- considérant cependant que le projet ne favorise pas le maintien ou la création de surfaces de pleine terre, que cet aspect du projet n'est autorisable dans ce contexte précis qu'à condition de prévoir des toitures vertes intensives en intérieur d'îlot permettant la plantation d'une végétation conséquente et d'arbres à haute tige ; que le projet en a l'ambition mais que pratiquement il ne répond que partiellement à cette condition et doit donc être amélioré sur ce point (voir descriptif et conditions ci-après) ;
- considérant dès lors, pour ces motifs et moyennant l'amélioration de l'intérieur de l'îlot, que le projet répond aux objectifs du PRAS ;
- considérant qu'en matière de nouvelles constructions, le projet prévoit la construction de 2 immeubles distincts :
  - immeuble « Justice » situé sur la Place de la Justice, 2-7 (établissement hôtelier de 150 chambres) ;
  - immeuble « Lebeau » situé rue Lebeau, 2-6 (65 appartements et 5 commerces) ;
- considérant que ces constructions neuves présentent des dérogations au RRU portant sur l'implantation des constructions, qu'elles sont décrites ci-dessous ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3, §1 du titre I du RRU, implantation de la façade à l'alignement, en ce qui concerne :
  - la façade du bâtiment Justice qui se situe légèrement en deçà du front de bâtisse de manière à être perpendiculaire au mur mitoyen ;
  - les entrées des différents immeubles et commerces qui se situent parfois en retrait de l'alignement afin de marquer leur présence ;
- considérant que ces dérogations sont minimales et acceptables, qu'elles répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3, §2 du titre I du RRU, implantation du bâtiment sur les limites mitoyennes, en ce qui concerne la jonction du bâtiment Justice avec le bâtiment voisin en ce qu'il existe une zone non-aedificandi justifiée par les installations télécom de ce bâtiment ; que cette dérogation est minimale et non visible de l'espace public et est dès lors acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4, §1, 1° du RRU, profondeur maximale de la construction en hors-sol, en ce que les constructions suivantes dépassent les trois quarts de la profondeur du terrain :
  - l'étage de parkings et de caves en hors-sol suivant la déclivité des rues,
  - le bâtiment annexe à l'hôtel construit le long du mitoyen est ;
- que le projet déroge également à l'article 4, §2, 2° du RRU, profondeur maximale de la construction en sous-sol, en ce que la parcelle y est entièrement construite ;
- que le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU en ce que le projet ne prévoit pas de zone de pleine terre ;
- considérant que l'intérieur d'îlot est entièrement construit en sous-sol en situation existante ; que le projet ne modifie pas cette situation du fait de l'intégration d'un programme conséquent au sous-sol (parking, locaux techniques, caves, locaux vélos, ...), qui, pour des raisons techniques, structurelles et de fonctionnelles ne peut être intégralement situé dans l'emprise des constructions existantes ;
- considérant en effet que les constructions projetées en sous-sol et hors-sol permettent d'aménager les caves, certains locaux techniques et les parkings des différentes affectations ; que la dalle de l'intérieur d'îlot est aménagée en jardin planté ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le rapport d'incidences précise que les constructions en sous-sol du projet n'ont pas d'impact sur l'écoulement de l'eau souterraine (effet barrage) et que le chantier n'aura pas d'impact sur la stabilité des constructions environnantes ;
- considérant que des toitures verdurisées, des citernes d'eau de pluie et un bassin d'orage sont prévus afin de compenser l'imperméabilisation du site ;
- considérant que le niveau construit hors-sol permet également de réduire les hauteurs des façades de la cour intérieure et d'améliorer les proportions de l'intérieur de l'îlot (largeur du jardin et hauteur des façades) et d'intensifier l'apport de lumière naturelle ;
- considérant que le projet doit répondre à des contraintes techniques spécifiques quant aux plantations et mode de gestion du jardin ; qu'il y a lieu de favoriser au maximum la pérennité des plantations par une couche de terre arable suffisante suivant le type de végétaux plantés (voir descriptif et conditions ci-après) ;
- considérant que l'extension du bâtiment Justice le long du mur mitoyen est moins large que le bâtiment existant et permet dans une certaine mesure d'atténuer positivement l'impact du mur mitoyen sur l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que dans l'hypothèse d'une démolition future de l'immeuble voisin (comme évoqué dans les réclamations), le mur mitoyen le long duquel sont organisées les circulations pourrait être percé d'ouvertures et requalifié en tant que façade, que dans cette mesure, ce volume n'hypothèque pas une requalification éventuelle du bas de la rue de Ruysbroeck ;
- considérant pour ces raisons et moyennant les conditions concernant le jardin reprises en fin d'avis que les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;
- considérant que le bâtiment Justice déroge aux articles 5 et 6 du titre I du RRU, hauteurs des façades et toitures ;
- considérant que cet immeuble comporte 11 niveaux à l'alignement et 3 niveaux en retrait ; qu'il se prolonge le long du mur mitoyen Est de la parcelle jusqu'à la place rue de Ruysbroeck avec un gabarit de 12 niveaux ;
- considérant que la façade à l'alignement est plus haute que la façade de l'immeuble voisin de gauche de 2 niveaux ;
- considérant que la hauteur de la toiture du bâtiment principal est 17,39 m plus haute que la toiture du bâtiment voisin (environ 5 niveaux) ; que la hauteur du bâtiment annexe est 2 niveaux plus haut que le bâtiment mitoyen et 1 niveau plus haut que l'immeuble Ruysbroeck ;
- considérant que la Place de la Justice forme la porte d'entrée du quartier du Sablon depuis le centre-ville, qu'elle est bordée principalement par les immeubles imposants du boulevard de l'Empereur et de la KBR ; qu'elle est aujourd'hui sous-valorisée et utilisée uniquement comme espace de transit ;
- considérant la présence du pont du boulevard de l'Empereur qui donne une deuxième perspective plongeante sur la place ;
- considérant que tant la mixité des affectations que l'activation du paysage urbain sont des clés pertinentes pour revaloriser cette place inter-quartier ;
- considérant que l'immeuble Justice est affecté à un établissement hôtelier, que cette affectation, pertinente au vu de l'accessibilité du site, l'est également pour dynamiser la place à des horaires variés ;
- considérant par ailleurs que la configuration des plans, des circulations verticales et la hauteur sous-plafond des étages permet une flexibilité des espaces en vue de leur possible reconversion ; qu'il y a donc surtout lieu d'analyser la pertinence du gabarit et de l'esthétique de la construction dans le paysage urbain au-delà de l'affectation projetée par le projet qui peut varier à l'avenir (zone de forte mixité au PRAS) ;
- considérant que l'implantation d'un bâtiment élevé formant émergence au sein d'un tissu fermé densément bâti devrait notamment, pour être admissible :
  - contribuer à aérer les intérieurs d'îlot ;
  - valoriser le réseau d'espaces publics en renforçant la perméabilité du tissu ;
  - injecter des fonctions résidentielles et publiques là où la mixité est trop faible ;
  - garantir un raccord harmonieux avec les gabarits existants ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en dépit de son implantation en bordure d'une place dégagée, le projet ne rencontre pas ou trop peu ces conditions d'intégration ; que dès lors, une telle émergence ne se justifie pas au regard de sa faible contribution sur le plan urbanistique et public ;
- considérant en effet que si l'implantation aère partiellement l'intérieur d'îlot, il ne le dédensifie pas, tout en prévoyant des fonctions qui seront plus sensibles à cette promiscuité ;
- considérant que le projet vise à positionner les fonctions les plus animées de l'établissement tant au rez-de-chaussée, pour animer l'espace public, qu'aux étages supérieurs, pour animer le skyline et offrir des vues qualitatives sur la ville pour les occupants, mais qu'il ne prévoit pas d'accessibilité ou de fonctions publiques en son sein, et que le caractère résidentiel n'est pas avéré ;
- considérant que le rapport d'incidences joint à la demande précise qu'en terme d'ensoleillement par rapport à la situation existante, le bâtiment projeté induit une légère augmentation du masque sur les maisons à l'angle de la rue Lebeau entre 10h et 12h au solstice d'été et entre 10h et 13h aux équinoxes ; que la place de la Justice est aussi davantage dans l'ombre entre 12h et 14h aux équinoxes seulement, que l'augmentation du masque porte sur l'entrée du parking Albertine et sur l'œuvre de Buren ;
- considérant que le bâtiment présente un gabarit supérieur aux immeubles du Mont des Arts ; qu'il sera dès lors visible depuis divers points de vue importants de la Ville ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver le caractère monumental de la KBR et de ne pas rentrer en concurrence avec celle-ci ;
- considérant que les hauteurs de la corniche et de la toiture devraient dès lors se calquer davantage sur le bâtiment de la KBR pour créer un nouvel équilibre paysager autour de la Place de la Justice ; qu'une dérogation aux articles 5 et 6 d'un niveau au lieu de deux à l'alignement et de 1 niveau au lieu de 3 en retrait peuvent être acceptées ; que cela réduirait également l'impact du bâtiment en termes d'ombrage ;
- considérant que les deux niveaux en dérogation le long du mitoyen en intérieur d'îlot sont également fort visibles depuis certains points de vue de l'espace public, que l'ombre portée de ce bâtiment ne porte pas préjudice aux biens voisins mais implique des ombres portées pour le projet lui-même et implique un gabarit particulièrement imposant et disproportionné pour l'intérieur d'îlot, participant à son enclavement ;
- considérant de ce fait que la construction des deux derniers niveaux sur cette extension n'est pas acceptable ;
- considérant que le bâtiment Lebeau est une composition étagée suivant la déclivité de la rue, qui comporte 1-2 niveaux à l'alignement, 3-4 niveaux en premier retrait et 2-3 niveaux en deuxième retrait ;
- considérant que l'immeuble ne présente pas de dérogations au titre I du RRU du fait que les deux immeubles de référence sont particulièrement hauts car se situant au droit d'espaces publics dégagés ;
- considérant que le bâtiment projeté présente un gabarit globalement comparable à celui de la construction démolie, mais avec une répartition des volumes légèrement différente, pouvant localement s'élever à R+8, soit supérieure à la moyenne des constructions de la rue, s'élevant pour la plupart d'entre elles à R+3 – R+4 ;
- considérant que le projet prévoit des façades en reculs successifs, un jeu de retraits et de redents en vue de répondre à cette problématique et d'atténuer l'effet de massivité ;
- considérant que le noyau de circulation et de sanitaires de l'immeuble Sablon est déplacé en partie centrale du bâtiment, ce qui permet la suppression de l'excroissance massive qu'il formait à la jonction avec l'immeuble Lebeau, et par conséquent forme une transition moins abrupte avec celui-ci ;
- considérant de plus que les immeubles Sablon et Ruysbroek sont modifiés au niveau de leur dernier étage en retrait ; que ces étages dérogent à l'article 6 du titre I du RRU ;
- considérant que les dérogations sont minimales et acceptables ;
- considérant, pour les motifs évoqués ci-dessus et moyennant les conditions reprises en fin d'avis, que les dérogations en termes d'implantation et de volume des constructions sont partiellement acceptables ;





**En ce qui concerne l'expression architecturale des constructions :**

- considérant que la proximité des maisons bruxelloises d'un côté et des immeubles des boulevards et du Mont des Arts de l'autre rend la recherche architecturale complexe en vue de s'intégrer au contexte urbain tout en affirmant une identité forte qui confèrera au projet un caractère intemporel et un rayonnement architectural ;
- considérant que le projet prévoit la construction de deux immeubles ayant des identités architecturales distinctes en vue de diversifier le paysage urbain tout en créant une harmonie d'ensemble via le choix des matériaux (la brique, la pierre naturelle et l'aluminium principalement), des détails architecturaux et des teintes ;
- considérant que le projet propose ainsi une architecture homogène pour le bâtiment Justice tandis que le bâtiment Lebeau apporte une architecture atypique en jouant avec les reculs, les terrasses, les loggias afin de diversifier et animer cette façade urbaine courbe tout en affirmant une verticalité évoquant la subdivision originelle de la rue en parcelles individuelles ;
- considérant que le projet propose des façades élégantes et agrémentées de détails architectoniques subtils dans le choix, la teinte et la pose des matériaux de façades ;
- considérant que les teintes choisies s'harmonisent tant avec les façades des maisons traditionnelles qu'avec les façades des bâtiments du boulevard et du Mont des arts ;
- considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Justice, l'expression architecturale du socle ne semble pas aboutie et pourrait être améliorée dans la mesure où elle est déforcée par la diversité des ouvertures en ce qui concerne leurs proportions et la multiplicité des matériaux, le caractère hermétique du bandeau opaque à l'entresol et la présence très marquée de l'entrée de parking traitée comme un élément unitaire et surdimensionné ; qu'il serait souhaitable de marquer davantage la verticalité entre le rez-de-chaussée et le premier étage, par exemple en modifiant les proportions des baies au 1<sup>er</sup> étage et en créant des lignes de composition unifiant visuellement les baies des deux niveaux, et en minimisant l'impact visuel de l'accès parking ;
- considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Lebeau, que les façades des logements sont agrémentées de balcons à la française avec garde-corps décoratifs semblables à ceux des maisons du quartier du Sablon permettant aux occupants d'ouvrir leurs portes-fenêtres, soulignant ainsi le caractère vivant de ces immeubles ;
- considérant que les reculs et les courbes de la façade soulignent subtilement la courbe de la rue ;
- considérant que le BMA regrette que l'utilisation ornementale des matériaux (briques émaillées) et la mise en œuvre (motif de la maçonnerie) aient été simplifiées, qu'il ne semble plus y avoir de réutilisation de la pierre naturelle existante telle que prévue dans les premières esquisses ; que revenir à cette complexité dans la matérialisation de la façade ajouterait certainement à la valeur architecturale du projet ;
- considérant que les commerces des rez-de-chaussée sont marqués par un revêtement de façade en pierre et un large bandeau qui les sépare des étages supérieurs, que les vitrines et les entrées sont élégamment intégrées aux façades, que leur agencement est modulable, que les occupants peuvent de ce fait choisir des unités plus étroites ou plus larges dès lors que les portes d'entrée peuvent aisément être converties en vitrines ;
- considérant que les façades intérieures des bâtiments présentent également des détails architecturaux soignés et des matériaux de qualité tout en assumant une sobriété marquée en vue de créer un cadre apaisé mettant en valeur la végétation projetée du jardin intérieur ;
- considérant que les façades des immeubles Sablon et Ruysbroek sont conservés en majeure partie ;
- considérant que la modification des châssis en aluminium thermolaqué de teinte bronze est acceptable pour ces deux bâtiments ;
- considérant toutefois que la modification de la majestueuse baie vitrée de l'immeuble Sablon banalise cette façade, qu'il y a lieu de conserver l'encadrement en pierre (notamment entre le rez-de-chaussée et les étages) et de revoir la division des châssis pour rester davantage respectueux de la composition initiale ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en ce qui concerne la façade Lebeau du bâtiment Sablon, que la manière dont est gérée l'intégration de la déclivité de la rue manque de systématisme et dénote avec le caractère répétitif de la façade aux étages supérieurs, en aboutissant à une proposition peu équilibrée : hauteur de plinthe variables d'une travée à l'autre, traverses tantôt alignées, tantôt discontinues avec des hauteurs de décrochement très variables, etc... ; qu'il y aurait lieu d'en revoir l'expression pour la systématiser, éventuellement en découplant les hauteurs de seuil et de vitrine par rapport aux niveaux des dalles intérieures ;
- considérant que l'agrandissement des ouvertures au rez-de-chaussée pour l'immeuble Ruysbroeck par la démolition des allèges permet une meilleure interaction avec l'espace public ;
- considérant que la volumétrie et l'expression architecturale des extensions en toiture sont acceptables pour les bâtiments Ruysbroeck et Sablon,
- considérant enfin que l'immeuble construit en 1895 sur les plans de l'architecte A. Vander Aa, présente un intérêt architectural et patrimonial ; de style néo-renaissance flamande, sa façade en pierre blanche et pierre bleue est conservée dans son état d'origine, à l'exception de châssis remplacés par du PVC ; que deux portes d'entrée d'origine sont surmontées d'une inscription taillée dans la pierre - « Telefoon » et « Téléphone » ; qu'au-dessus de chaque porte, les pilastres des étages sont ornés des monogrammes de Léopold II et de deux reliefs symbolisant le téléphone reliant tous les pays du monde ;
- considérant que la façade avant est restaurée et que la façade arrière est revalorisée via la suppression du bâti en intérieur d'îlot ;
- considérant que plusieurs lucarnes contemporaines, sobres et harmonieuses sont prévues côté cour, alignées sur les fenêtres des étages, afin d'ajouter un apport de lumière naturelle dans les combles ;
- considérant qu'il y a lieu, pour les châssis de l'Ancien Hôtel Téléphonique, d'opter pour du bois peint en blanc et de maintenir les profilés d'origine et, pour les baies cintrées au dernier étage, de conserver les traverses ouvragées en bois d'origine encore en place ; qu'il y a également lieu de maintenir au rez-de-chaussée les grilles en fer forgé ;
- considérant que le projet de rénovation de ce bâtiment est par ailleurs exemplaire et permet de le revaloriser pleinement dans sa dimension patrimoniale ;

### **En ce qui concerne les aménagements intérieurs et l'habitabilité :**

- considérant que l'immeuble Lebeau est accessible par trois halls d'entrée dans la rue Lebeau, qui garantissent l'identité résidentielle du bloc malgré la présence des grandes vitrines commerciales à front de rue ;
- considérant que ces entrées sont reliées au parking en sous-sol et au jardin collectif dédié aux logements ;
- considérant que le projet propose au sein du bâtiment Lebeau un total de 65 logements répartis comme suit :
  - 5 studios (8%),
  - 27 appartements 1 chambre (42%),
  - 21 appartements 2 chambres (32 %),
  - 10 appartements 3 chambres (15%),
  - 2 appartement 4 chambres (3%),
- considérant qu'il en résulte une bonne variété typologique de logements, également répartis entre les petits logements (studios et logements 1 chambre) et les logements familiaux (2 chambres et plus), chaque groupe représentant 50% du total, et donc une offre à même de rencontrer les besoins d'un public diversifié ;
- considérant cependant qu'une grande majorité (46 logements sur 65, soit 71%) des appartements du projet est mono-orienté ; que des appartements traversants sont recommandés en vue de garantir une meilleure ventilation des locaux, une double orientation, des vues variées, une façade à rue afin de participer à la vie urbaine et une façade calme en intérieur d'îlot connectée aux espaces verdurisés, qu'une telle proportion de logements mono-orientés n'est pas acceptable dans un contexte urbain comme celui-ci, à fortiori s'agissant d'une nouvelle







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

construction ne présentant pas de contraintes en terme de profondeur du bâti ou de répartition des noyaux de circulation ;

- considérant que cette proposition pour ce bâtiment Lebeau ne répond pas au bon aménagement des lieux et doit être revue ; que par ailleurs la profondeur du bâtiment est particulièrement importante et que sa réduction pourrait être l'occasion d'une part d'améliorer les logements en les rendant traversant et d'autre part d'agrandir l'intérieur de l'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu également de veiller à dimensionner les pièces de vie en lien avec le nombre de chambres, que les appartements L3.05.C, L2.06.A, L2.06.B, L3.06.D devraient par exemple bénéficier d'un plus grand living ;
- considérant que la majorité des logements possède un espace extérieur de type loggia ou terrasse ; que cependant certains espaces extérieurs ne sont pas accessibles via les pièces de vie mais uniquement via la chambre, que cet aménagement ne correspond pas au bon aménagement des lieux, et n'est pas souhaitable en construction neuve, et doit être modifié ;
- considérant que chaque appartement dispose d'une cave en sous-sol ;
- considérant qu'hormis les réserves formulées ci-dessus, que les logements sont de manière générale correctement dimensionnés, agréables et qu'ils répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet prévoit des commerces (dont l'utilisation est non définie à ce stade) de dimensions variées allant de 85 m<sup>2</sup> à 311 m<sup>2</sup> et un Horeca de 254 m<sup>2</sup> ; que certains commerces possèdent des étages en mezzanine (stockage) et des hauteurs sous-plafonds importantes améliorant leur habitabilité ;
- considérant que ces commerces sont positionnés au rez-de-chaussée et en mezzanine des immeubles Lebeau, Sablon et Ruysbroeck ;
- considérant que le projet prévoit la rénovation de l'Hôtel Central Téléphonique de manière à offrir des espaces de bureaux variés destinés à accueillir des entreprises différentes ;
- considérant que le bâtiment conserve deux escaliers d'origine, le principal à structure métallique de fonte ;
- considérant qu'en 1956 la toiture de l'immeuble a été profondément transformée et qu'une nouvelle charpente métallique spectaculaire a été posée ;
- considérant que le projet prévoit la suppression des étages ajoutés dans les années 2000 et la restitution de la lecture des volumes d'origine ; qu'il prévoit également la préservation des cages d'escalier d'origine et de la charpente métallique avec revalorisation des espaces sous-toiture par l'ajout de lucarnes en façade arrière ;
- considérant qu'une cour anglaise est aménagée entre le parking souterrain et les étages inférieurs de l'immeuble, qu'elle y diffuse une lumière naturelle de qualité afin de permettre une exploitation efficace du bâtiment dans son entièreté ;
- considérant en ce qui concerne le bâtiment Sablon, que le projet prévoit le maintien de la structure et de la configuration générale en L des plateaux, hormis le déplacement du noyau de circulation verticale et des sanitaires en partie centrale, ce qui permet un meilleur raccord volumétrique du bâtiment avec le bâtiment Lebeau et une plus grande flexibilité dans l'aménagement des plateaux ;
- considérant en ce qui concerne le bâtiment Ruysbroeck, que là également il s'agit d'une rénovation légère portant essentiellement sur la reconfiguration des circulations, des sanitaires et des techniques dans une structure et un volume qui sont globalement maintenus ; que la modification principale porte sur la mise à niveau de la dalle de l'espace HoReCa au rez-de-chaussée avec celui des trottoirs adjacents, permettant la création d'un espace de hauteur généreuse et une activation bienvenue de l'espace public ; Considérant qu'il y a lieu de préciser pour l'HoReCa l'implantation d'une hotte éventuelle et des sanitaires ;
- considérant que l'organisation interne de de l'établissement hôtelier, Place de la Justice, est qualitative ; que l'accueil est au rez-de-chaussée mais que les fonctions collectives sont aux derniers étages afin de profiter d'une vue dégagée sur la ville et de terrasses ; que les chambres sont conçues pour des séjours longues durées mais pourraient être aménagées en chambres d'hôtel classique ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que toutes les chambres bénéficient de larges vues dégagées et qualitatives soit vers la place de la Justice, soit vers l'intérieur de l'îlot verdurisé ;
- considérant qu'une cour anglaise est également créée pour ce bâtiment entre le parking souterrain et les étages inférieurs de l'immeuble pour permettre d'apporter de la lumière naturelle et de l'intimité aux chambres du 1er étage ;

### **En ce qui concerne les aménagements extérieurs :**

- considérant que le jardin en intérieur d'îlot est destiné essentiellement aux logements situés rue Lebeau ; que chaque hall d'entrée y dispose d'un accès direct ; qu'il présente un agencement organique simple, composé de cheminements de différentes largeurs bordés de petites terrasses ou squares donnant accès aux halls d'entrée ; que les habitants des appartements aménagés au niveau de la dalle ont la possibilité d'acquérir une zone privatisée du patio qui jouxte leur appartement ;
- considérant que des espaces extérieurs séparés, sous forme de cours anglaises, sont prévus pour l'établissement hôtelier et les bureaux qui bénéficient par ailleurs aux étages de vues plongeantes vers le jardin collectif des logements ; que les limites entre le jardin et les cours anglaises sont matérialisées sous la forme de murs de briques que viennent orner des plantes grimpantes ;
- considérant qu'une structure d'acier solidarisée à la façade de l'établissement hôtelier crée un support structurel pour diverses essences de plantes grimpantes afin de renforcer la verdure de l'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu de favoriser au maximum la pérennité des plantations par une couche de terre arable suffisante suivant le type de végétaux plantés et de créer un jardin intensif sur l'ensemble de la superficie afin de compenser notamment l'imperméabilité de la parcelle ;
- considérant que la note d'intention indique que diverses essences d'arbres à feuillage caduc bordent les cheminements publics ; que sous ces frondaisons, un choix fourni de fleurs vivaces, d'hydrangeas, d'hamamélis et de fougères ainsi qu'une sélection naturelle d'essences à bulbes garantira une longue saison florale ;
- considérant que le projet vise à prévoir un jardin constitué de subtiles variations de hauteur afin de créer une impression forestière et d'accueillir des arbres dans la force de l'âge ;
- considérant cependant que le projet ne permet pas d'assurer la plantation pérenne d'arbres à haute tige, qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans afin de prévoir une couche de terre arable de min 80 cm pour la plantation des herbacées et arbustes et de min 120 cm pour la plantation des arbres et d'opter pour des espèces végétales favorisant la biodiversité et résistantes aux conditions liées à leur plantation sur dalle (sécheresse) ;

### **En ce qui concerne la mobilité et les parkings :**

- considérant que les sous-sols comprennent :
  - un parking de 190 emplacements pour véhicules motorisés dont 60 sont privés et 130 publics ;
  - deux locaux vélos de respectivement 112 emplacements (dont 6 emplacements pour vélos-cargos) et 201 emplacements (dont 11 emplacements pour vélos-cargos), pour un total de 313 emplacements (dont 17 emplacements pour vélos-cargos) ;
  - les caves des logements ;
  - des locaux techniques ;
- considérant que la répartition des emplacements voiture se fait de la manière suivante :
  - 30 emplacements privés ainsi que 6 boxes réservés uniquement aux logements ;
  - 24 emplacements spécifiquement dédiés aux bureaux ;
  - 130 emplacements publics et mutualisés dont 55 abonnements sont alloués aux bureaux en semaine pendant les heures de bureau ;
- considérant que les places totalement privatives réservées aux logements et aux bureaux sont clairement identifiées, situées soit dans des boxes soit à la fin du parking au R-2 ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il ne prévoit pas minimum un emplacement de voiture par logement mais un ratio de 0,55 (soit 36 emplacements pour 65 logements) ; que cependant, sur base des statistiques du taux de motorisation moyen des ménages à l'échelle de la région et de la zone, de l'excellente accessibilité du site, et compte tenu du profil socio-économique attendu des futurs occupants, il peut être évalué un taux de motorisation moyen oscillant entre 0,4 et 0,5 véhicules par ménage ; ce qui permettra au projet de répondre à la demande attendue en matière de stationnement à destination des logements ;
- considérant qu'en application de l'art. 10 §6 du Titre VIII du RRU, le régime à appliquer à l'immeuble pour déterminer le nombre maximal d'emplacements autorisés est le plus restrictif, à savoir celui de la zone A (l'immeuble comportant plusieurs entrées donnant sur des voiries différentes, l'entrée de parking étant située en zone A) ;
- considérant que le nombre maximal d'emplacement pour voiture à destination des bureaux serait dès lors de 94 ; que le projet en prévoyant 79 emplacements (24 réservés et 55 abonnements dans le parking mutualisé) est dès lors conforme aux dispositions du RRU et du Cobrace ;
- considérant que le projet propose l'aménagement d'un parking public de 130 emplacements ; que ce parking vise à réduire la pression (principalement en journée) du stationnement en voirie et particulièrement sur la Place du Sablon ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré récemment pour le réaménagement de l'espace public Cantersteen, que des emplacements de stationnement en voirie y sont supprimés ; que ce permis s'inscrit à terme dans un projet d'amélioration générale des boulevards proches du projet et la suppression potentielle d'emplacements de parking à l'air libre supplémentaires ;
- considérant que la suppression d'emplacements de stationnement en voirie vise entre autres à valoriser les espaces publics et le paysage urbain et à y libérer davantage de place pour les piétons, les cyclistes et la végétation ;
- considérant que le parking public du projet, d'une capacité limitée au vu des parkings déjà existants dans un périmètre proche (Albertine et Poelaert), prévoit des entrées piétonnes clairement lisibles et facilement accessibles tant sur le haut de la rue de la Paille que sur la place de la Justice dans l'axe de la rue du Lombard ;
- considérant que la partie publique du parking consiste en une poche de stationnement en gestion mutualisée à laquelle 3 catégories d'usagers auront accès : les travailleurs des différentes activités du site (bureaux, commerces, hôtel) ;
  - les visiteurs du site (commerces, bureau, hôtel et logements) ;
  - les visiteurs extérieurs au site (commerces et Horeca dans le quartier, etc...) ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements de parking dédiés pour les commerces ou l'établissement hôtelier ; que le RRU ne l'impose pas ; que le parking public au sein du projet permet dès lors une solution alternative au stationnement en voirie pour les besoins occasionnels ;
- considérant que ce parking mutualisé fonctionnera sous deux formes :
  - sous la forme d'abonnements pour les travailleurs avec, dans un premier temps, un maximum de 55 abonnements à destination des bureaux ;
  - sous la forme d'un parking rotatif (ticketing) pour les autres usagers ;
- considérant qu'un monitoring du taux d'occupation du parking par utilisateur sera mis en place au niveau du parking mutualisé, afin d'adapter et d'optimiser la distribution de l'offre entre les différents usagers ; permettant notamment de diminuer le nombre d'abonnements à destination des bureaux si la demande est plus faible qu'escomptée ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ce que le principe de mutualisation soit respecté en tout temps, et que le système d'abonnement n'entraîne aucune privatisation des emplacements, qui doivent rester disponibles à tout type d'utilisateur au long de la journée ;
- considérant que toutes les places du niveau supérieur ainsi que les boxes du niveau inférieur sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques ; que l'ensemble des emplacements sont prééquipés pour recevoir des bornes à l'avenir ;
- considérant que les bornes de rechargement font l'objet de recommandations spécifiques du SIAMU, qu'il y a lieu de respecter ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en matière d'aménagement, il y a lieu de sécuriser certains accès piétons donnant directement sans aucune transition dans les zones de circulation automobile, comme par exemple l'ascenseur de gauche sous l'immeuble Lebeau ;
- considérant que les accès automobiles au parking se font au droit d'une traversée piétonne existante dans le bas de la rue Lebeau, ce qui implique une configuration potentiellement accidentogène et conflictuelle ; qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'éviter tout conflit d'usage au droit de cette traversée piétonne, soit en prévoyant des aménagements physiques permettant d'écarter les voitures de la traversée (avec l'accord du gestionnaire de voirie) et d'empêcher le tourne à gauche en sortie et le tourne à droite en entrée, soit en revoyant la disposition des accès au parking ;
- considérant que le premier local vélo est situé au Rez du bâtiment Justice, destiné au parcage des vélos des logements, est directement accessible via une accès parallèle à l'entrée des parking sous le bâtiment Justice ; que le second local vélo est situé à l'entresol du bâtiment justice destiné aux usagers des bureaux et est accessible depuis le haut de la rue Lebeau et la place Ruysbroeck par l'intermédiaire de rampes dont la pente est praticable pour des vélos ;
- considérant que la capacité du local vélo à destination des logements (112) est conforme à l'art. 17 du Titre II du RRU et correspond au nombre de chambres du projet (112), conformément aux recommandations de Bruxelles-Environnement en la matière ;
- considérant que le nombre d'emplacements pour les bureaux (201) est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU qui imposerait 93 emplacements ;
- considérant que des emplacements pour vélos-cargos sont renseignés aux plans tant pour les logements que les bureaux, afin de tenir compte des nouveaux modes de transports actifs ;
- considérant que l'accès au local destiné aux bureaux peut se révéler problématique, à fortiori pour des vélos non standard dans la mesure où il comporte plusieurs portes et changements de direction à angle droit et qu'il y a lieu d'en simplifier l'accès ;
- considérant que l'article 17 du titre VIII préconise, en cas de construction ou de reconstruction, un minimum de 2 emplacements de parcage pour vélos par immeuble pour les commerces ou les établissements hôteliers ; que le projet n'en prévoit pas et déroge dès lors au RRU sur ce point ; qu'en effet les commerces et l'établissement hôtelier n'ont pas accès à des locaux vélos ni à des vestiaires pour leurs personnels, que ceci doit être prévu afin d'encourager les modes de déplacement actifs ; que de plus, il y a lieu de prévoir un parking vélo sécurisé pour les utilisateurs de l'établissement hôtelier au vu du concept de l'établissement qui envisage des séjours de longues durées ;
- considérant qu'en matière de flux, le rapport d'incidences précise que la mise en œuvre du projet ne sera pas de nature à modifier significativement les conditions de circulation sur la rue Lebeau aux périodes les plus contraignantes en matière de trafic automobile ; et que le projet générera également un volume de trafic moindre que celui qui prévaudrait dans le cadre d'une nouvelle occupation du site dans sa configuration actuelle, destinée au bureau ;
- considérant qu'en matière de livraisons, le projet ne prévoit aucune zone de livraison intégrée et se repose sur les trois doubles emplacements de 12 mètres existants en périphérie du site : 2 à l'est de la rue de la Paille, 2 à l'ouest de la rue de la Paille et 2 dans le haut de la rue Lebeau ;
- considérant cependant que l'article 18 du titre VIII du RRU précise qu'en cas de construction ou de reconstruction, les immeubles de bureaux de plus de 10.000 m<sup>2</sup>, les commerces et les établissements hôteliers de plus de 1.000 m<sup>2</sup> comportent au minimum une aire de livraison hors voirie accessible aux camions et dont la hauteur libre est de minimum 4,30 m ; que le projet y déroge en ce qu'il ne prévoit pas d'emplacements de livraison intégrés au projet ;
- considérant cependant que la superficie de l'affectation commerciale sera fragmentée en plusieurs entités dont la superficie considéré individuellement est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, que le type de commerce, et donc les besoins en matière de livraison sont à ce jour inconnus et pourront probablement tirer parti des zones de livraison existantes ; que les bureaux sont préexistants et sortent donc du champ d'application de l'article susmentionné ;
- considérant à contrario que l'hôtel est une nouvelle construction de 8.223,52 m<sup>2</sup> ; que la zone de livraison la plus proche, situé en haut de la rue Lebeau en est fort éloignée, et qu'il y a lieu de prévoir une zone de livraison conforme pour cette affectation ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

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

- considérant que le projet prévoit l'utilisation d'un système de géothermie ouverte couplée à des pompes à chaleur pour le chauffage et le refroidissement des bâtiments ;
- considérant que l'étude de faisabilité hydrogéologique souligne un déséquilibre entre la demande annuelle de refroidissement (540 MWh/an) et celle de chauffage (730 MWh) ; qu'un système en déséquilibre n'est pas souhaitable et pourrait modifier les conditions thermiques dans le sol à long terme ; que par conséquent, comme l'étude le recommande ; il y a lieu de prévoir une installation spécifique permettant de maintenir l'équilibre ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments Justice, Lebeau et Ruysbroeck ; Considérant que le projet prévoit un système de ventilation mécanique avec récupération d'énergie de type D ; que pour les logements, les appareils de ventilation sont situés dans les buanderies/rangements de chaque unité ;
- considérant que le projet prévoit un total de 3.571 m<sup>2</sup> de toitures vertes, à savoir : 2.095 m<sup>2</sup> de toitures vertes extensives sur les immeubles Justice, Lebeau, Sablon et Ruysbroeck et 1.476 m<sup>2</sup> de toitures vertes intensives favorisant la rétention et l'évapotranspiration des eaux pluviales incidentes ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de citernes de tamponnement d'une capacité totale de 226 m<sup>3</sup> et de citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité totale de 149 m<sup>3</sup> pour réutilisation dans les sanitaires des bureaux et l'arrosage des jardins ;
- considérant que les locaux poubelles sont organisés par immeuble :
  - un local de 86 m<sup>2</sup> pour les logements de l'immeuble Lebeau ;
  - 3 locaux de respectivement 14, 14 et 10 m<sup>2</sup> pour les immeubles de bureau Sablon, Paille et Ruysbroeck ;
  - 1 local de 15 m<sup>2</sup> pour l'Hôtel ;
- considérant que le rapport d'incidence pointe le fait que la superficie des locaux poubelles des bureaux et de l'hôtel risquent d'être insuffisante dans un scénario de collecte limité à 2 enlèvements par semaine, ce qui impliquerait de recourir aux services d'une société spécialisée, a fortiori pour l'hôtel ; qu'il y a lieu pour cette raison d'augmenter les dimensions de ces locaux ou de justifier les dimensions projetées actuelles ;

### **En conclusion :**

- considérant que le projet répond aux enjeux de mixité requis par le PRAS pour ce site ;
- considérant que les affectations prévues et l'architecture des façades sont de nature à redynamiser les espaces publics et les voiries adjacentes au projet et plus largement à reconnecter positivement le centre-ville au quartier du sablon ;
- considérant que la diminution du gabarit des nouveaux immeubles du projet permettra de retrouver une cohérence par rapport aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et de limiter l'impact du projet ;
- considérant que l'ensemble se distingue par le raffinement du détail des façades et l'utilisation de matériaux et de teintes s'inscrivant harmonieusement dans le contexte bâti ;
- considérant que le projet conserve et valorise l'hôtel central téléphonique et fait ainsi perdurer la valeur historique de ce lieu emblématique dans l'histoire de la téléphonie ;
- considérant que les ambitions en terme de circularité des matériaux, de performance énergétique des bâtiments, d'installations techniques alternatives et d'amélioration de l'intérieur de l'ilot par une verdurisation intensive sont pertinentes ;
- considérant pour ces raisons et aux conditions reprises ci-dessous 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 DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

**Avis FAVORABLE à condition de :**

**Général :**

- modifier les plans afin de répondre aux remarques du SIAMU, obtenir le cas échéant les dérogations mentionnées aux normes de base auprès du SPF Intérieur ;
- fournir les éléments permettant de vérifier la conformité du projet avec l'article 14 §4 du Titre IV du RRU (chambres PMR pour l'hôtel) et le cas échéant, d'adapter les plans en conséquence ;

**Volumétrie et implantation :**

- immeuble Justice : réduire le gabarit afin de l'aligner davantage à celui de la KBR, en supprimant un niveau à l'alignement et en ne maintenant qu'un niveau en retrait (soit un abaissement global de 3 niveaux) ;
- immeuble Justice : réduire de deux niveau l'extension en intérieur d'îlot le long du mitoyen est ;

**Expression architecturale :**

- immeuble Justice : revoir l'expression architecturale du socle de manière à unifier visuellement le rez et le 1<sup>er</sup> étage, de marquer davantage la verticalité, de diminuer l'impact visuel du bandeau opaque et de l'accès parking ;
- immeuble Lebeau : étudier la possibilité de réutiliser des éléments de revêtement issus des démontages (en particulier la pierre naturelle) et affiner l'expression architecturale des façades en conséquence ;
- immeuble Sablon : conserver l'encadrement en pierre de la grande verrière entre le rez-de-chaussée et les étages, et revoir la division des châssis pour rester davantage respectueux de la composition initiale ;
- immeuble Sablon : revoir l'expression des vitrines et de leur raccord au sol côté Lebeau pour la systématiser (quitte à découpler les hauteurs de seuil et de vitrine par rapport aux niveaux des dalles intérieures) ;
- immeuble Paille : prévoir pour cet immeuble des châssis en bois peints en blanc moulurés reproduisant les profils d'origine, pour les baies cintrées au dernier étage, conserver les traverses ouvragées en bois d'origine encore en place, et maintenir au rez-de-chaussée les grilles en fer forgé ;

**Habitabilité et aménagements intérieurs :**

- immeuble Lebeau : revoir la configuration du bâtiment à tous les niveaux pour augmenter de manière significative la proportion de logements traversants ;
- immeuble Lebeau : veiller à dimensionner systématiquement les pièces de vie de manière proportionnelle au nombre de chambres ;
- immeuble Lebeau : veiller à garantir un accès aux espaces extérieurs depuis les séjours des logements pour tous les logements ;
- immeuble Ruysbroeck : préciser pour l'HoReCa l'implantation d'une hotte éventuelle et des sanitaires ;

**Aspects paysagers :**

- adapter les plans afin de prévoir une couche de terre arable de min 80 cm pour la plantation des herbacées et arbustes et de min 120 cm pour la plantation des arbres et





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

**opter pour des espèces végétales favorisant la biodiversité et résistantes aux conditions liées à leur plantation sur dalle (sècheresse) ;**

### **Mobilité et parkings :**

- veiller à ce que le principe de mutualisation du parking soit respecté en tout temps, et que le système d'abonnement n'entraîne aucune privatisation des emplacements, qui doivent rester disponibles à tout type d'usager au long de la journée ;
- au niveau de l'aménagement intérieur du parking, sécuriser certains accès piétons donnant directement sans aucune transition dans les zones de circulation automobile, comme par exemple l'ascenseur de gauche sous l'immeuble Lebeau ;
- revoir le projet en ce qui concerne les accès parking afin d'éviter tout conflit d'usage au droit de la traversée piétonne dans le bas de la rue Lebeau, soit en prévoyant des aménagements physiques permettant d'écarter les voitures de celle-ci (avec l'accord du gestionnaire de voirie) et d'empêcher le tourne à gauche en sortie et le tourne à droite en entrée, soit en revoyant la disposition des accès au parking ;
- simplifier l'accès au local vélo pour les bureaux ;
- prévoir des locaux vélos dédiés pour les utilisateurs de l'hôtel et le personnel des commerces ;
- prévoir une zone de livraison conforme et intégrée dans les sous-sols pour l'hôtel;

### **Techniques :**

- augmenter les dimensions des locaux poubelles pour les bureaux et l'hôtel ou justifier les dimensions projetées actuelles ;

### **Pour le Permis d'Environnement :**

- considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
- considérant que le projet est situé en zone de faible profondeur de nappe, un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage ;
- considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
- considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m<sup>2</sup> de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
- considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots ;
- considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toiture verdurisées ;
- considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le site se trouve en zone de forte mixité au PRAS et correspond donc à une zone 4 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles (zone 2), telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (avec un rez-de-chaussée commercial) ;
- considérant que le ratio - nombre d'emplacements de parking / nombre de logements - est inférieur à 1 (0.55) et que cela constitue une dérogation au titre VIII du RRU en terme de nombre d'emplacements de parking. Néanmoins considérant la très bonne accessibilité en transport en commun du projet, la présence d'un parking public au sein et à proximité immédiate du projet, la grand nombre de stationnement vélo prévu 313, la position centrale du projet ayant donc de nombreux services à proximité immédiate, ce ratio est justifié.
- considérant que le projet propose un système géothermique ouvert composé de 3 doublettes dans l'UH/RBC\_9 Système aquifère des craies du Crétacé et du socle Paléozoïque

### Avis FAVORABLE à conditions :

- mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;
- réaliser des aménagements paysager végétalisés afin d'y stocker les événements pluvieux plus importants ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction
- respecter les seuils de bruit relatifs à une zone 4 ;
- respecter les exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation entre les commerces et les logements ;
- mettre en œuvre une organisation, des dispositifs ou des technologies garantissant le respect des valeurs seuils de l'AGRBC relatif au bruit de voisinage et relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.
- utiliser des équipements performants au niveau acoustique, notamment au niveau des installations HVAC (bardage acoustique absorbant), du groupe électrogène (Silent block) ainsi qu'au niveau des prises et rejets d'air en intérieur d'îlot (silencieux);
- limiter les livraisons aux horaires suivants : 7h00-19h00
- prévoir des zones de (dé)chargements dans les bâtiments.







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: L1803/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Lebeau 2 - 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux et logements  
Exploitation d'un hôtel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 119

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 25/10/2022

### 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:

12

#### *Pour le Permis d'Urbanisme :*

- attendu que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « *Maison néo-Renaissance flamande* » situé rue Lebeau, 55 et « *Maison traditionnelle* » situé Place du Grand Sablon, 49 ;
- attendu que le bâtiment situé rue de la Paille, 3-13 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale « *Ancien Hôtel Central Téléphonique* » ainsi que récemment l'ensemble du complexe adjacent de la Régie des Télégraphes et des Téléphones (R.T.T.) ;
- attendu que le projet vise à rénover 3 immeubles de bureau (rue de Ruysbroeck et rue de la Paille), démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle (rue Lebeau), reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements ;
- attendu que la demande a été introduite en date du 11/02/2022 et accusée complète en date du 27/06/2022 ;
- attendu que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu de l'application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) modifié par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 et de son annexe B pour les rubriques 4, 21, 22, 26, 28, 31 et 32 ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'Administration suivant les articles 143 et 145 du CoBAT, en date du 27/06/2022 ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- attendu que la demande requiert l'obtention d'un permis d'environnement de classe 1B pour les installations suivantes: 62-4B (système géothermie ouvert), 68-B (parking) ; qu'il s'agit dès lors d'un projet mixte en vertu de l'article 176/1 du CoBAT ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- **Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;**
- **Commission de sécurité Astrid ;**
- **Vivaqua ;**
- **Bruxelles Mobilité (BM) ;**
- **Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;**
- **Maitre Architecte (BMA) ;**
- **Access and Go ;**
- **Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;**

- vu le rapport favorable avec remarques du SIAMU du **11/08/2022** (ref. : CP.2003.0467/19), précisant notamment que :

[...]

13. *Toute communication entre les bâtiments doit s'effectuer par un sas qui ne peut déboucher dans une cage d'escalier. Ce point ne semble pas respecté au niveau de la communication entre l'entresol du bâtiment A (Justice) et le R-1 du bâtiment E. Il y a lieu d'y remédier*

[...]

*Bâtiment A/Justice :*

20. *l'ascenseur prioritaire « pompiers » doit desservir tous les niveaux de l'immeuble, y compris l'entresol. A des fins de visibilité opérationnelle, il y a lieu que l'accès à cet ascenseur prioritaire s'effectue depuis le palier principal au RDCV. Dès lors, soit l'ascenseur du personnel (palier proche du local poubelles au RDC) est transformé en ascenseurs pompier et il doit être accessible depuis le palier principal au RDC, soit l'ascenseur pompiers prévu doit aboutir à l'entresol, et son sas à ce niveau ne peut se situer sur le chemin reliant les 2 cages d'escalier.*

21. *les cages d'escalier doivent déboucher en toiture à l'aide d'une porte. Tel que prévu sur les plans, cet accès s'effectue à l'aide d'une trappe. Une demande de dérogation sur ce point peut être introduite auprès du SPF Intérieur*

[...]

25. *au R-1, l'accès à la 2<sup>ème</sup> cage d'escalier (située à côté de la cabine HT privative, sous le bâtiment B) ne peut pas s'effectuer en passant par le compartiment parking. De même, le non accès à une cage d'escalier depuis les locaux techniques (dont la cabine HT susmentionnée) sans passer par le parking impliquerait que ces locaux font partie du compartiment parking, et donc que les moyens de protection inhérents au parking doivent également couvrir ces locaux techniques. Pour y remédier, le service d'incendie recommande de fermer la communication entre le parking (entre les places 98 et 99) et le dégagement au moyen d'une porte coupe-feu de type EI<sub>1</sub> 30*

[...]

*Bâtiment C / Sablon :*

29. *Soit la charge calorifique dans la mezzanine (R+1) est limitée, soit elle doit être compartimentée du hall d'entrée par des parois présentant un EI 60 (et une porte d'accès EI<sub>1</sub> 30 à fermeture automatique) ;*

[...]

*Parkings*

33. *Les portes dans les chemins d'évacuation doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. Ce point n'a pas l'air respecté au niveau d'évacuation (RDC du parking) de la cage d'escalier du parking situé à l'aplomb de la mitoyenneté des bâtiments D/Paille et E/Ruysbroeck, ainsi que l'accès aux cages d'escalier au R+2 du bâtiment B/Lebeau. Il y a lieu d'y remédier.*

[...]

- considérant que ces remarques impliquent des modifications aux plans et/ou l'obtention d'une dérogation aux normes de base auprès du SPF Intérieur ; Vu la décision de la Commission de Sécurité ASTRID du 19/07/2022 (réf. dossier : 2022060096, décision n°6784) favorable sous





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

condition d'installer une couverture radioélectrique indoor (établissement hôtelier et les niveaux des parkings souterrains) ;

- vu l'avis de Vivaqua du 12/07/2022 (réf. 1340552) ;

- vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 13/07/2022 (réf. GA1-13430) ;

- vu l'avis défavorable émis par l'assemblée de la CRMS en sa séance du 13/07/2022 (réf. AA/BXL21273\_693\_PU\_Lebeau\_Justice\_Ruysbroeck\_Paille), conclu comme suit :

*« Malgré la révision du projet, l'emprise de l'opération de démolition - reconstruction reste inacceptable pour la CRMS qui plaide, en outre, pour le maintien des séquences architecturales en façades, qui constituent l'environnement bâti (il s'agit de biens inscrits à l'inventaire) d'une zone de protection de grande qualité qu'il serait déraisonnable de voir disparaître. Il y a là un ensemble homogène et cohérent notamment du point de vue des gabarits, des matériaux, de la typologie (ou du souci d'intégration entre les différentes typologies) qui marquent le paysage urbain, conte un pan de l'histoire de l'urbanisation à Bruxelles et représente un chapitre significatif et représentatif de l'histoire de l'architecture à Bruxelles. La CRMS plaide aussi pour ne pas banaliser l'immeuble C, en particulier la façade concave du Sablon et demande de maintenir la composition de façade actuelle avec sa verrière. Côté place de la Justice, elle demande de ne pas accorder les gabarits projetés et d'appliquer le RRU ainsi que de ne pas diminuer l'effet de courbe/inflexion/contre-courbe de la rue Lebeau par empiètement à la limite de la rue Lebeau et de la place de la Justice. Le PRDD offre l'occasion de préserver, réhabiliter et valoriser les valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères qui forgent l'identité bruxelloise pour fonder les projets territoriaux. La CRMS estime qu'il y a là une opportunité majeure pour concrétiser cet objectif. Une juste articulation des nouveaux développements par zone à la ville existante et à ses caractéristiques, prend ici tout son sens. » ;*

- vu l'avis favorable conditionnel du BMA du 10/12/2021 (réf. 2156), conclu comme suit :

*« Le projet a bien évolué depuis la proposition de concours. Désormais, la densité globale est raisonnable, plus de la moitié des bâtiments sont conservés, et les démolitions permettent de créer des bâtiments attractifs, soigneusement dessinés et participant mieux à l'activation de la vie urbaine que le complexe de bureaux actuel. En termes d'élaboration architecturale ou d'activation de l'espace public, certains points restent à améliorer, comme l'indique l'avis ci-dessus. » ;*

- vu l'avis Access&Go du 20/07/2022 libellé comme suit :

*Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU A condition que les chambres d'hôtel comprennent au moins 8 chambres PMR ayant un sanitaire PMR associé. Les plans transmis ne permettant pas de vérifier l'aménagement des chambres. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.*

- considérant que cette remarque implique de fournir les éléments permettant de vérifier la conformité du projet avec l'article 14 §4 du Titre IV du RRU et le cas échéant, d'adapter les plans en conséquence ;

- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

- prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- prescription générale 0.9 : travaux de rénovation lourde d'un immeuble existant dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui le concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ; prescription générale 0.7 : équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
- prescription particulière 4.3 : entre 80 et 150 chambres d'hôtel en zone de forte mixité ;
- prescription particulière 4.5.1 du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- prescription particulière 22 du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> ;
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
  - article 176/1 : dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
  - article 188/9 : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
    - art. 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
    - art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
    - art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
    - art. 6 : toiture d'une construction mitoyenne et installations techniques ;
    - art. 13 : maintien d'une surface perméable
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
  - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
    - prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
  - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
    - article 207 §1. al 4 : bien inscrit à l'inventaire ;
    - article 237 §1 : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2022 au 15/09/2022, enquête pendant laquelle 119 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
- considérant que les réactions portent principalement sur :

### **Points négatifs relevés :**

#### *Procédure :*

- opacité des procédures jugée anti-démocratique, suspicion de pré-accords entre les instances et les promoteurs, pas d'avis CC sur la première demande, organisation de workshops contournant la procédure officielle des réunions de projet – pas de visibilité publique sur la procédure, aucune concertation avec les riverains ;
- pas de co-construction du projet avec les riverains ;

#### *Implantation et gabarits :*

- densité trop importante (le double par rapport au quartier) – or pas de droit acquis en cas de démolition/reconstruction. Si accord sur principe de démolition, cela devrait s'accompagner d'une réduction de gabarit ;
- gabarit Lebeau jugé trop élevé, deux fois plus élevé que les maisons traditionnelles situées en face (dont du patrimoine protégé) ;
- hauteur hôtel inacceptable et justification infondées – nombreuses comparaisons avec la démolition de la maison du Peuple et la construction de la tour « Blaton » ;
- impact négatif de ces gabarits démesurés sur les perspectives existantes ;
- surélévation Ruysbroeck et Sablon pas acceptable ;
- la construction de 11 niveaux le long du mitoyen est (Proximus) va figer la configuration problématique de « l'immeuble-pont » Proximus et sa démolition souhaitée à terme par le quartier afin de rouvrir la rue de Ruysbroeck ;
- intérieur d'îlot trop minéralisé, absence de pleine terre, trop enclavé pour garantir le développement de la végétation ;
- pas d'accès public à l'intérieur d'îlot ;
- trop de dérogations non justifiées ou mal justifiées ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### *Patrimoine et architecture :*

- démolition d'un patrimoine de valeur ;
- pas suffisamment d'argument en faveur de la démolition ;
- l'avis CRMS est défavorable et devrait être respecté ;
- banalisation façade vers place du Grand Sablon ;
- banalisation façade Ruysbroeck (brasserie et surélévation) ;
- nouveaux immeubles Justice et Lebeau : façades peu intégrées et architecture peu qualitative ;

### *Programme :*

- révision du programme jugée uniquement motivée par la rentabilité ;
- programme de bureau jugé trop important (17.000 m<sup>2</sup>) au moment où le marché du bureau est en pleine mutation ;
- trop peu de logements (20% du programme), logements trop petits, ne répondent pas à la demande de logements familiaux, et habitabilité jugée « minimale », pas de logements sociaux ;
- aucun équipement prévu par le projet, pourtant des besoins identifiés existent dans le quartier ;
- l'hôtel n'apporte rien au quartier en terme de retombées économiques, contrôle social, pas d'intégration au quartier ; l'offre hôtelière est déjà largement suffisante dans le quartier. Risque accru de touristification ;
- l'hôtel ressemble à du logement déguisé (studio autonomes) ;

### *Environnement :*

- capacité parking en contradiction avec la politique de mobilité régionale (Appel d'air pour les voitures), injustifiable et sera avant tout destinée à répondre aux besoins du projet lui-même, ne résoudra pas la problématique du parking en surface au Sablon ;
- nombreux parkings publics sous-utilisés à proximité ;
- impact écologique démesuré du projet en termes de durabilité, en particulier en ce qui concerne les démolitions dont le bilan carbone est supérieur aux transformations ;
- risques pour la stabilité des constructions voisines ;
- problèmes de mobilité à attendre du projet à terme et du chantier ;
- nuisances cumulées du chantier avec plusieurs autres chantiers réalisés simultanément à proximité ;
- impact négatif du parking et de l'augmentation des flux qui s'ensuivra sur la qualité de l'air ;

### *Points positifs relevés :*

- projet revu à la baisse par rapport à la version précédente ;
  - maintien des bâtiments rue de la Paille ;
  - jardin intérieur ;
  - pompes à chaleur ;
  - reconversion partielle en logement ;
  - socle transformé en commerce ;
- considérant qu'en matière de procédure, une réunion de projet se fait à l'initiative du demandeur et ne constitue pas une obligation au regard du CoBAT; que la procédure prévue par le CoBAT en matière de mesures particulières de publicité a également été intégralement respectée ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### **En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :**

- considérant que le site occupe une parcelle d'une superficie de 6.862 m<sup>2</sup> totalement imperméabilisée et que les bâtiments présentent une superficie de plancher de 36.945,00 m<sup>2</sup> hors-sol (rapport P/S de 5.38) ;
- considérant qu'une servitude de passage public sur sol privé se situe à l'angle sud-ouest (façade concave vers le Sablon présentant un léger retrait à l'alignement) ;
- considérant que le site est occupé actuellement par les anciens bâtiments de la Régie des Téléphones et Télégraphes (RTT) ; que les constructions résultent de l'agrandissement progressif depuis 1895 du bâtiment initial, dénommé « l'Hôtel Central Téléphonique », de style néo-renaissance ; qu'elles ont ainsi été construites progressivement entre 1947 et 1980 dans un style moderniste tardif remplaçant progressivement les maisons bourgeoises et immeubles de rapport avec rez-de-chaussée commerciaux de la fin du XIXe siècle ;
- considérant que l'ensemble du site présente un intérêt historique lié au développement des télécommunications dès la fin du XIXe siècle et dans ses développements ultérieurs ;
- considérant que toutes les façades modernistes présentent les mêmes matériaux - pierre blanche d'Euville et pierre bleue pour les façades à rue, et briques de parement pour les façades intérieures - afin de garantir la cohérence à l'ensemble du bâti construit en phases successives et le raccord avec « l'Hôtel Central Téléphonique » ;
- considérant que le développement courbe des façades rue Lebeau présente des horizontales affirmées sur un socle continu relativement hermétique ; que seule la partie du bâti côté Sablon avec son angle concave monumental entièrement vitré présente un rez-de-chaussée plus ouvert sur l'espace public ;
- considérant que ces façades se réfèrent à la sobriété fonctionnaliste en vigueur à l'époque pour les immeubles de bureaux et d'équipements publics ; que cet îlot reconstruit en phases successives rompt dès lors peu à peu avec l'architecture et l'âme du quartier du Sablon et présente un ensemble se rapprochant davantage des typologies du Mont des Arts et du Boulevard ;
- considérant que ces immeubles de bureaux sont aujourd'hui inoccupés ; qu'ils ont été complètement remaniés dans les années 2000 et leurs intérieurs banalisés ; que l'hôtel de la rue de la Paille l'a été partiellement également ;
- considérant que le bâti existant se compose de 8 entités différentes, reliées entre elles et nommées de la manière suivante :
  - bâtiments O (maintenu et repris sous l'appellation "PAILLE"),
  - bâtiment A-D-F-L (démoli et reconstruit sous l'appellation "LEBEAU"),
  - bâtiment C (démoli et reconstruit sous l'appellation "JUSTICE"),
  - bâtiment S (maintenu et repris sous l'appellation "SABLON"),
  - bâtiment U (maintenu et repris sous l'appellation "RUYSBROECK") ;
- considérant que les immeubles existants n'ont pas été conçus dans une logique de réversibilité, que les niveaux continus entre les différents bâtiments, les hauteurs sous-plafonds particulièrement importantes, les baies en façade, le peu d'accès depuis l'espace public et les circulations verticales ont été conçus spécifiquement pour l'activité de la RTT (bureaux et installations techniques) ;
- considérant que l'intérieur de l'îlot est partiellement construit et peu qualitatif, que les espaces résiduels sont utilisés pour le stationnement des véhicules et principalement pour des services techniques en lien avec l'activité historique d'opérateur de téléphonie ;
- considérant qu'il s'agit d'un îlot stratégique de la Ville de Bruxelles en bordure du quartier du Sablon, aux portes du centre-ville et à proximité immédiate du Mont des Arts ;
- considérant que les voiries et les places bordant le site sont à ce jour sous-valorisées, principalement du fait du manque d'activation des façades qui les bordent ;
- considérant que le PRAS prescrit une forte mixité de fonctions pour cet îlot, que le projet doit s'inscrire dans cette démarche ; que de plus, l'îlot se situe en bordure de liseré de noyau commercial, qu'il y a dès lors lieu d'activer les rez-de-chaussée en ce sens et d'animer les voiries périphériques ainsi que les places Justice et Ruysbroeck ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que les niveaux des planchers, le traitement des élévations des rez-de-chaussée et l'architecture des façades supérieures créent un ensemble relativement hermétique vis-à-vis de l'espace public à ce jour ;
- considérant qu'il serait également opportun d'intégrer des logements de typologies diverses et visant une population mixte ;
- considérant qu'il y a lieu de vérifier en premier lieu les possibilités de réversibilité et d'adaptabilité du bâti existant ;
- considérant qu'il y a lieu de dédensifier l'intérieur d'îlot afin de répondre à la prescription 0.6 du PRAS, de répondre aux enjeux d'îlot de chaleur, de retrouver un espace verdurisé et de retravailler la gestion des eaux pluviales sur le site ;
- considérant qu'il y a lieu d'ouvrir d'avantage les socles des rez-de-chaussée pour améliorer l'interaction avec les espaces publics ;
- considérant qu'un projet d'ensemble sur cette parcelle est l'occasion de répondre de manière cohérente à l'ensemble de ces enjeux ;
- considérant qu'à cette fin, le projet prévoit la rénovation lourde d'une partie des bâtiments et la démolition-reconstruction du reste des bâtiments sur la rue Lebeau et la Place de la Justice ;
- considérant que la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) est défavorable à cette proposition : « *Bien que réduite par rapport au projet de 2020, la CRMS maintient son avis précédent et demeure défavorable à la démolition envisagée qui ferait disparaître un ensemble cohérent, qui bénéficie d'une implantation dans un site urbain majeur, et qui constitue un témoin de l'importance que l'on a donné au secteur de la communication dès la fin du XIXème et dans ses développements ensuite* » ;
- considérant que la note explicative et le rapport d'incidences reprennent les avantages et les inconvénients des deux opérations ; qu'une analyse du cycle de vie des bâtiments a été jointe au rapport ;
- considérant que la démolition-reconstruction partielle telle que proposée est surtout motivée pour des enjeux de mixité et de relation entre le bâti et l'espace public ainsi que des considérations pratiques et environnementales ;
- considérant que le projet envisage une mixité de fonctions : bureaux, logements, commerces et hôtel ;
- considérant que l'implantation de logements au sein du bâti existant nécessite divers travaux structurels : percements de nouvelles circulations verticales et de gaines techniques, isolation des parois, percement des façades afin d'y intégrer des accès vers des espaces extérieurs qualitatifs,...
- considérant que le bâti existant présente des hauteurs sous-plafonds importantes et des circulations verticales peu nombreuses et mal réparties, que les logements seraient dès lors relativement atypiques et peu rationnels ;
- considérant que l'ouverture des rez-de-chaussée sur l'espace public pour du commerce nécessite également des travaux structurels et d'interventions sur les façades importants afin de retrouver des accès de plain-pied et des devantures commerciales accueillantes ;
- considérant que les enjeux patrimoniaux sont pertinents et qu'il y a lieu de préserver également les éléments principaux du bâti existant afin de garder un ensemble cohérent sur le site et de préserver certaines perspectives existantes ;
- considérant que la démolition-reconstruction des immeubles situés sur la rue Lebeau et la rénovation lourde des autres immeubles du site est un compromis raisonnable entre les enjeux patrimoniaux, environnementaux et urbanistiques en vigueur pour ce site ;
- considérant que le projet vise à diversifier le paysage urbain notamment du point de vue des gabarits, des matériaux et de la typologie du bâti pour redynamiser l'espace public tout en conservant une harmonie et une cohérence d'ensemble via le choix des matériaux et des teintes ;
- considérant que le projet vise, en particulier pour le bâtiment Lebeau, à rétablir une architecture en lien avec le tissu urbain historique plus dense et résidentiel autour de la Place du Sablon et à se détacher du style moderniste du quartier du Mont des Arts et du boulevard ; que cette volonté fait sens au vu des nouvelles affectations introduites sur le site et permettent de garder l'accent monumental sur le Mont des Arts et dans une moindre mesure sur le bâti du Boulevard ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant en effet qu'une attention est portée à l'ordonnancement vertical des façades suggérant le parcellaire ancien et à un langage architectural avec des éléments de façade variés et une attention portée au choix des matériaux : pierre naturelle claire, maçonnerie de briques de couleurs subtilement variées, châssis de couleur bronze sombre, maçonnerie de briques coordonnés aux teintes présentes dans le quartier, garde-corps travaillés, ... ;
- considérant que le projet vise à rénover et restaurer le bâtiment historique de la RTT, l'ancien « Hôtel Central Téléphonique » ainsi que les immeubles Ruysbroek et Sablon permettant de conserver sur une majorité du site une trace emblématique de l'activité historique ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un jardin sur une dalle rehaussée jusqu'au niveau des logements et couvrant la totalité de la surface libérée par la démolition du bâti des extensions en intérieur d'îlot ;
- considérant que ce jardin accessible aux résidents des appartements offrira également aux usagers de l'établissement hôtelier et des bureaux un cadre verdurisé et un apport en lumière naturelle optimal ;
- considérant pour ces motifs et dans ce cadre précis que la démolition d'une partie conséquente du bâti permettant à terme une revalorisation globale du contexte urbain est admissible ;

### **En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :**

- considérant que les bâtiments existants comprennent 36.290 m<sup>2</sup> de bureaux et 655 m<sup>2</sup> de commerces, soit un total de 36.945 m<sup>2</sup> hors sol ;
- considérant que le projet propose une mixité de fonctions réparties comme suit :
  - 18.489,15 m<sup>2</sup> de bureaux (970,26 m<sup>2</sup> au sous-sol et 17.518,86 m<sup>2</sup> hors sol) ;
  - 1.946,59 m<sup>2</sup> de commerces (294,02 m<sup>2</sup> au sous-sol et 1.652,57 m<sup>2</sup> hors sol) ;
  - 7.824,43 m<sup>2</sup> de logements ;
  - 8.223,52 m<sup>2</sup> d'établissement hôtelier (150 chambres) ;
- considérant que le projet propose dès lors la suppression de 17.800,85 m<sup>2</sup> de bureaux, une augmentation de 1.291,59 m<sup>2</sup> des surfaces commerciales et l'intégration sur le site de logements, d'un établissement hôtelier et d'un parking public ;
- considérant que le projet est situé en zone de forte mixité, que cette zone permet l'aménagement de bureaux jusqu'à 3.500 m<sup>2</sup> par immeuble sous certaines conditions suivant la prescription particulière 4.1 du PRAS ;
- considérant cependant que les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation suivant la prescription générale 0.9 du PRAS ;
- considérant que le tableau joint à la carte des soldes de bureaux admissibles indique pour la maille considérée un solde négatif, que la forte diminution des superficies de bureau sur ce site répond donc aux objectifs de la prescription générale 0.14 du PRAS ;
- considérant que les superficies de bureaux sont conservées au sein de « l'Hôtel Central Téléphonique », de l'immeuble Sablon et de l'immeuble Ruysbroeck ; que ces bâtiments sont rénovés en profondeur pour répondre aux normes et au confort actuellement exigés pour ce type d'affectation ; que leur intérêt architectural et patrimonial sont majoritairement préservés et mis en valeur (voir infra) ;
- considérant que le projet est situé le long de liserés de noyau commercial (rue Lebeau et rue de la Paille), qu'une superficie de 1.946,59 m<sup>2</sup> de commerce y est autorisable au rez-de-chaussée et aux étages lorsque les conditions locales le permettent et moyennant mesures particulières de publicité suivant la prescription 22 du PRAS ;
- considérant que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau A (très bien desservi) et B (bien desservi) suivant le titre VIII du RRU ;
- considérant que les commerces projetés sont situés majoritairement le long de la rue Lebeau, que cette rue relie la Place du Sablon au cœur de la Ville de Bruxelles ; que l'installation de commerces sur le côté pair de la rue permet de redynamiser cette artère importante du tissu bruxellois et de compléter l'offre commerciale déjà présente du côté impair ;







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet prévoit également un commerce de type café à l'angle de la rue de Ruysbroeck et de la rue de la Paille ; que le croisement de ces deux rues présente à cet endroit une place locale en about de la galerie de la rue de Ruysbroeck et à côté d'un dégagement au sein de la KBR ; que l'angle opposé formé par les deux rues est occupé par un établissement hôtelier ; que cette place se prête particulièrement à l'intégration d'un commerce de ce type qui permettra de redynamiser au niveau local cet espace public sous-exploité actuellement ;
- considérant dès lors que les conditions locales permettent l'implantation des commerces projetés ;
- considérant que l'aménagement de logements est autorisable sans restriction suivant la prescription particulière 4.1 du PRAS ;
- considérant que le site se prête particulièrement à l'intégration de logements au vu de son accessibilité et de sa position privilégiée à proximité de nombreux commerces et points d'attraction urbains ; que l'intégration de logements permet d'animer davantage les rez-de-chaussée et les étages de la rue Lebeau ;
- considérant que l'implantation d'un établissement hôtelier de 150 chambres est autorisable moyennant mesures particulières de publicité suivant la prescription 4.3 du PRAS ;
- considérant que l'établissement hôtelier envisagé cible le segment « séjour de longue durée », qu'il comprend un espace de coworking, un bar, un restaurant et un espace événementiel ; que chaque chambre est équipée d'une kitchenette/salle-à-manger, d'un sanitaire, d'un espace de rangement, d'un salon et d'un lit en mezzanine ; que, de par leur dimension (25 m<sup>2</sup>), les chambres peuvent également évoluer vers des chambres d'hôtel plus traditionnelles ;
- considérant que son implantation en bordure de la Place de la Justice est pertinente en termes de visibilité et d'accessibilité ;
- considérant que le parking public de 130 emplacements est situé en sous-sol, qu'il est accessible depuis la Place de la Justice et que deux sorties piétonnes sont prévues, l'une sur la Place de la Justice et l'autre dans le haut de la rue de la Paille ;
- considérant que ce parking public est partiellement mutualisé avec les bureaux en semaine pendant les heures de travail au droit de 55 emplacements ;
- considérant que trois catégories d'usagers auront accès à cette poche de stationnement en gestion mutualisée: les travailleurs des différentes activités économiques présentes sur site (bureaux, commerces et hôtels), les visiteurs du site (les visiteurs des commerces, du bureau, de l'hôtel et des logements) ainsi que des visiteurs extérieurs au site (clients du commerce dans le quartier, etc.) ;
- considérant que l'intégration d'une mixité de fonctions au sein de cet îlot répond à l'objectif du PRAS et améliore la situation existante monofonctionnelle ; que le programme projeté permet de redynamiser et revaloriser l'ensemble des voiries avoisinantes aujourd'hui sous-exploitées ;

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

- considérant que le projet totalise 35.219,38 m<sup>2</sup> de superficie plancher hors sol en situation projetée, soit une réduction de 1.725,62 m<sup>2</sup> par rapport à la situation existante; et donc une légère dédensification du site, le rapport P/S passant de 5,38 en situation existante à 5,31 en situation projetée ;
- considérant que nonobstant cette légère réduction, ce rapport p/s reste toutefois élevé au vu de la densité moyenne des îlots environnants dans le contexte d'une structure traditionnelle d'îlots en ordre fermé ;
- considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot car prévoit la reconstruction d'un bâtiment le long du mitoyen « est » et des constructions en sous-sol et partiellement hors-sol sur l'ensemble de la parcelle conservant le caractère imperméable du site ;
- considérant que le projet améliore cependant les qualités de l'intérieur de l'îlot en démolissant les extensions du bâtiment existant qui y sont situées, en réduisant la profondeur du bâtiment projeté le long du mitoyen « est » et en supprimant les emplacements de voiture à l'air libre ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet prévoit de verduriser la dalle du parking en intérieur d'îlot via un aménagement paysager intensif et que la façade du bâtiment le long du mitoyen « est » est de plus pourvue d'une structure en acier afin de créer un support structurel pour des plantes grimpantes ;
- considérant que les façades des bâtiments donnant sur le jardin sont toutes revêtues de briques de teintes variées, que les détails architecturaux et les volumes sont harmonieux, et que l'ensemble offre dès lors un cadre esthétique à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les actes et travaux améliorent dès lors les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- considérant cependant que le projet ne favorise pas le maintien ou la création de surfaces de pleine terre, que cet aspect du projet n'est autorisable dans ce contexte précis qu'à condition de prévoir des toitures vertes intensives en intérieur d'îlot permettant la plantation d'une végétation conséquente et d'arbres à haute tige ; que le projet en a l'ambition mais que pratiquement il ne répond que partiellement à cette condition et doit donc être amélioré sur ce point (voir descriptif et conditions ci-après) ;
- considérant dès lors, pour ces motifs et moyennant l'amélioration de l'intérieur de l'îlot, que le projet répond aux objectifs du PRAS ;
- considérant qu'en matière de nouvelles constructions, le projet prévoit la construction de 2 immeubles distincts:
  - immeuble « Justice » situé sur la Place de la Justice, 2-7 (établissement hôtelier de 150 chambres) ;
  - immeuble « Lebeau » situé rue Lebeau, 2-6 (65 appartements et 5 commerces) ;
- considérant que ces constructions neuves présentent des dérogations au RRU portant sur l'implantation des constructions, qu'elles sont décrites ci-dessous ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3, §1 du titre I du RRU, implantation de la façade à l'alignement, en ce qui concerne :
  - la façade du bâtiment Justice qui se situe légèrement en deçà du front de bâtisse de manière à être perpendiculaire au mur mitoyen ;
  - les entrées des différents immeubles et commerces qui se situent parfois en retrait de l'alignement afin de marquer leur présence ;
- considérant que ces dérogations sont minimales et acceptables, qu'elles répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3, §2 du titre I du RRU, implantation du bâtiment sur les limites mitoyennes, en ce qui concerne la jonction du bâtiment Justice avec le bâtiment voisin en ce qu'il existe une zone non-aedificandi justifiée par les installations télécom de ce bâtiment ; que cette dérogation est minimale et non visible de l'espace public et est dès lors acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4, §1, 1° du RRU, profondeur maximale de la construction en hors-sol, en ce que les constructions suivantes dépassent les trois quarts de la profondeur du terrain :
  - l'étage de parkings et de caves en hors-sol suivant la déclivité des rues,
  - le bâtiment annexe à l'hôtel construit le long du mitoyen est ;
- que le projet déroge également à l'article 4, §2, 2° du RRU, profondeur maximale de la construction en sous-sol, en ce que la parcelle y est entièrement construite ;
- que le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU en ce que le projet ne prévoit pas de zone de pleine terre ;
- considérant que l'intérieur d'îlot est entièrement construit en sous-sol en situation existante ; que le projet ne modifie pas cette situation du fait de l'intégration d'un programme conséquent au sous-sol (parking, locaux techniques, caves, locaux vélos,...), qui, pour des raisons techniques, structurelles et de fonctionnelles ne peut être intégralement situé dans l'emprise des constructions existantes ;
- considérant en effet que les constructions projetées en sous-sol et hors-sol permettent d'aménager les caves, certains locaux techniques et les parkings des différentes affectations ; que la dalle de l'intérieur d'îlot est aménagée en jardin planté ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le rapport d'incidences précise que les constructions en sous-sol du projet n'ont pas d'impact sur l'écoulement de l'eau souterraine (effet barrage) et que le chantier n'aura pas d'impact sur la stabilité des constructions environnantes ;
- considérant que des toitures verdurisées, des citernes d'eau de pluie et un bassin d'orage sont prévus afin de compenser l'imperméabilisation du site ;
- considérant que le niveau construit hors-sol permet également de réduire les hauteurs des façades de la cour intérieure et d'améliorer les proportions de l'intérieur de l'îlot (largeur du jardin et hauteur des façades) et d'intensifier l'apport de lumière naturelle ;
- considérant que le projet doit répondre à des contraintes techniques spécifiques quant aux plantations et mode de gestion du jardin ; qu'il y a lieu de favoriser au maximum la pérennité des plantations par une couche de terre arable suffisante suivant le type de végétaux plantés (voir descriptif et conditions ci-après) ;
- considérant que l'extension du bâtiment Justice le long du mur mitoyen est moins large que le bâtiment existant et permet dans une certaine mesure d'atténuer positivement l'impact du mur mitoyen sur l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que dans l'hypothèse d'une démolition future de l'immeuble voisin (comme évoqué dans les réclamations), le mur mitoyen le long duquel sont organisées les circulations pourrait être percé d'ouvertures et requalifié en tant que façade, que dans cette mesure, ce volume n'hypothèque pas une requalification éventuelle du bas de la rue de Ruysbroeck ;
- considérant pour ces raisons et moyennant les conditions concernant le jardin reprises en fin d'avis que les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;
- considérant que le bâtiment Justice déroge aux articles 5 et 6 du titre I du RRU, hauteurs des façades et toitures ;
- considérant que cet immeuble comporte 11 niveaux à l'alignement et 3 niveaux en retrait ; qu'il se prolonge le long du mur mitoyen Est de la parcelle jusqu'à la place rue de Ruysbroeck avec un gabarit de 12 niveaux ;
- considérant que la façade à l'alignement est plus haute que la façade de l'immeuble voisin de gauche de 2 niveaux ;
- considérant que la hauteur de la toiture du bâtiment principal est 17,39 m plus haute que la toiture du bâtiment voisin (environ 5 niveaux) ; que la hauteur du bâtiment annexe est 2 niveaux plus haut que le bâtiment mitoyen et 1 niveau plus haut que l'immeuble Ruysbroeck ;
- considérant que la Place de la Justice forme la porte d'entrée du quartier du Sablon depuis le centre-ville, qu'elle est bordée principalement par les immeubles imposants du boulevard de l'Empereur et de la KBR ; qu'elle est aujourd'hui sous-valorisée et utilisée uniquement comme espace de transit ;
- considérant la présence du pont du boulevard de l'Empereur qui donne une deuxième perspective plongeante sur la place ;
- considérant que tant la mixité des affectations que l'activation du paysage urbain sont des clés pertinentes pour revaloriser cette place inter-quartier ;
- considérant que l'immeuble Justice est affecté à un établissement hôtelier, que cette affectation, pertinente au vu de l'accessibilité du site, l'est également pour dynamiser la place à des horaires variés ;
- considérant par ailleurs que la configuration des plans, des circulations verticales et la hauteur sous-plafond des étages permet une flexibilité des espaces en vue de leur possible reconversion ; qu'il y a donc surtout lieu d'analyser la pertinence du gabarit et de l'esthétique de la construction dans le paysage urbain au-delà de l'affectation projetée par le projet qui peut varier à l'avenir (zone de forte mixité au PRAS) ;
- considérant que l'implantation d'un bâtiment élevé formant émergence au sein d'un tissu fermé densément bâti devrait notamment, pour être admissible :
  - contribuer à aérer les intérieurs d'îlot ;
  - valoriser le réseau d'espaces publics en renforçant la perméabilité du tissu ;
  - injecter des fonctions résidentielles et publiques là où la mixité est trop faible ;
  - garantir un raccord harmonieux avec les gabarits existants ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en dépit de son implantation en bordure d'une place dégagée, le projet ne rencontre pas ou trop peu ces conditions d'intégration ; que dès lors, une telle émergence ne se justifie pas au regard de sa faible contribution sur le plan urbanistique et public ;
- considérant en effet que si l'implantation aère partiellement l'intérieur d'îlot, il ne le dédensifie pas, tout en prévoyant des fonctions qui seront plus sensibles à cette promiscuité ;
- considérant que le projet vise à positionner les fonctions les plus animées de l'établissement tant au rez-de-chaussée, pour animer l'espace public, qu'aux étages supérieurs, pour animer le skyline et offrir des vues qualitatives sur la ville pour les occupants, mais qu'il ne prévoit pas d'accessibilité ou de fonctions publiques en son sein, et que le caractère résidentiel n'est pas avéré ; ;
- considérant que le rapport d'incidences joint à la demande précise qu'en terme d'ensoleillement par rapport à la situation existante, le bâtiment projeté induit une légère augmentation du masque sur les maisons à l'angle de la rue Lebeau entre 10h et 12h au solstice d'été et entre 10h et 13h aux équinoxes ; que la place de la Justice est aussi davantage dans l'ombre entre 12h et 14h aux équinoxes seulement, que l'augmentation du masque porte sur l'entrée du parking Albertine et sur l'œuvre de Buren ;
- considérant que le bâtiment présente un gabarit supérieur aux immeubles du Mont des Arts ; qu'il sera dès lors visible depuis divers points de vue importants de la Ville ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver le caractère monumental de la KBR et de ne pas rentrer en concurrence avec celle-ci ;
- considérant que les hauteurs de la corniche et de la toiture devraient dès lors se calquer davantage sur le bâtiment de la KBR pour créer un nouvel équilibre paysager autour de la Place de la Justice ; qu'une dérogation aux articles 5 et 6 d'un niveau au lieu de deux à l'alignement et de 1 niveau au lieu de 3 en retrait peuvent être acceptées ; que cela réduirait également l'impact du bâtiment en termes d'ombrage ;
- considérant que les deux niveaux en dérogation le long du mitoyen en intérieur d'îlot sont également fort visibles depuis certains points de vue de l'espace public, que l'ombre portée de ce bâtiment ne porte pas préjudice aux biens voisins mais implique des ombres portées pour le projet lui-même et implique un gabarit particulièrement imposant et disproportionné pour l'intérieur d'îlot, participant à son enclavement ;
- considérant de ce fait que la construction des deux derniers niveaux sur cette extension n'est pas acceptable ;
- considérant que le bâtiment Lebeau est une composition étagée suivant la déclivité de la rue, qui comporte 1-2 niveaux à l'alignement, 3-4 niveaux en premier retrait et 2-3 niveaux en deuxième retrait ;
- considérant que l'immeuble ne présente pas de dérogations au titre I du RRU du fait que les deux immeubles de référence sont particulièrement hauts car se situant au droit d'espaces publics dégagés ;
- considérant que le bâtiment projeté présente un gabarit globalement comparable à celui de la construction démolie, mais avec une répartition des volumes légèrement différente, pouvant localement s'élever à R+8, soit supérieure à la moyenne des constructions de la rue, s'élevant pour la plupart d'entre elles à R+3 – R+4 ;
- considérant que le projet prévoit des façades en reculs successifs, un jeu de retraits et de redents en vue de répondre à cette problématique et d'atténuer l'effet de massivité ;
- considérant que le noyau de circulation et de sanitaires de l'immeuble Sablon est déplacé en partie centrale du bâtiment, ce qui permet la suppression de l'excroissance massive qu'il formait à la jonction avec l'immeuble Lebeau, et par conséquent forme une transition moins abrupte avec celui-ci ;
- considérant de plus que les immeubles Sablon et Ruysbroek sont modifiés au niveau de leur dernier étage en retrait ; que ces étages dérogent à l'article 6 du titre I du RRU ;
- considérant que les dérogations sont minimales et acceptables ;
- considérant, pour les motifs évoqués ci-dessus et moyennant les conditions reprises en fin d'avis, que les dérogations en termes d'implantation et de volume des constructions sont partiellement acceptables ;





**En ce qui concerne l'expression architecturale des constructions :**

- considérant que la proximité des maisons bruxelloises d'un côté et des immeubles des boulevards et du Mont des Arts de l'autre rend la recherche architecturale complexe en vue de s'intégrer au contexte urbain tout en affirmant une identité forte qui confèrera au projet un caractère intemporel et un rayonnement architectural ;
- considérant que le projet prévoit la construction de deux immeubles ayant des identités architecturales distinctes en vue de diversifier le paysage urbain tout en créant une harmonie d'ensemble via le choix des matériaux (la brique, la pierre naturelle et l'aluminium principalement), des détails architecturaux et des teintes ;
- considérant que le projet propose ainsi une architecture homogène pour le bâtiment Justice tandis que le bâtiment Lebeau apporte une architecture atypique en jouant avec les reculs, les terrasses, les loggias afin de diversifier et animer cette façade urbaine courbe tout en affirmant une verticalité évoquant la subdivision originelle de la rue en parcelles individuelles ;
- considérant que le projet propose des façades élégantes et agrémentées de détails architectoniques subtils dans le choix, la teinte et la pose des matériaux de façades ;
- considérant que les teintes choisies s'harmonisent tant avec les façades des maisons traditionnelles qu'avec les façades des bâtiments du boulevard et du Mont des arts ;
- considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Justice, l'expression architecturale du socle ne semble pas aboutie et pourrait être améliorée dans la mesure où elle est déforcée par la diversité des ouvertures en ce qui concerne leurs proportions et la multiplicité des matériaux, le caractère hermétique du bandeau opaque à l'entresol et la présence très marquée de l'entrée de parking traitée comme un élément unitaire et surdimensionné ; qu'il serait souhaitable de marquer davantage la verticalité entre le rez-de-chaussée et le premier étage, par exemple en modifiant les proportions des baies au 1<sup>er</sup> étage et en créant des lignes de composition unifiant visuellement les baies des deux niveaux, et en minimisant l'impact visuel de l'accès parking ;
- considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Lebeau, que les façades des logements sont agrémentées de balcons à la française avec garde-corps décoratifs semblables à ceux des maisons du quartier du Sablon permettant aux occupants d'ouvrir leurs portes-fenêtres, soulignant ainsi le caractère vivant de ces immeubles ;
- considérant que les reculs et les courbes de la façade soulignent subtilement la courbe de la rue ;
- considérant que le BMA regrette que l'utilisation ornementale des matériaux (briques émaillées) et la mise en œuvre (motif de la maçonnerie) aient été simplifiées, qu'il ne semble plus y avoir de réutilisation de la pierre naturelle existante telle que prévue dans les premières esquisses ; que revenir à cette complexité dans la matérialisation de la façade ajouterait certainement à la valeur architecturale du projet ;
- considérant que les commerces des rez-de-chaussée sont marqués par un revêtement de façade en pierre et un large bandeau qui les sépare des étages supérieurs, que les vitrines et les entrées sont élégamment intégrées aux façades, que leur agencement est modulable, que les occupants peuvent de ce fait choisir des unités plus étroites ou plus larges dès lors que les portes d'entrée peuvent aisément être converties en vitrines ;
- considérant que les façades intérieures des bâtiments présentent également des détails architecturaux soignés et des matériaux de qualité tout en assumant une sobriété marquée en vue de créer un cadre apaisé mettant en valeur la végétation projetée du jardin intérieur ;
- considérant que les façades des immeubles Sablon et Ruysbroek sont conservés en majeure partie ;
- considérant que la modification des châssis en aluminium thermolaqué de teinte bronze est acceptable pour ces deux bâtiments ;
- considérant toutefois que la modification de la majestueuse baie vitrée de l'immeuble Sablon banalise cette façade, qu'il y a lieu de conserver l'encadrement en pierre (notamment entre le rez-de-chaussée et les étages) et de revoir la division des châssis pour rester davantage respectueux de la composition initiale ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en ce qui concerne la façade Lebeau du bâtiment Sablon, que la manière dont est gérée l'intégration de la déclivité de la rue manque de systématisme et dénote avec le caractère répétitif de la façade aux étages supérieurs, en aboutissant à une proposition peu équilibrée : hauteur de plinthe variables d'une travée à l'autre, traverses tantôt alignées, tantôt discontinues avec des hauteurs de décrochement très variables, etc... ; qu'il y aurait lieu d'en revoir l'expression pour la systématiser, éventuellement en découplant les hauteurs de seuil et de vitrine par rapport aux niveaux des dalles intérieures ;
- considérant que l'agrandissement des ouvertures au rez-de-chaussée pour l'immeuble Ruysbroeck par la démolition des allèges permet une meilleure interaction avec l'espace public ;
- considérant que la volumétrie et l'expression architecturale des extensions en toiture sont acceptables pour les bâtiments Ruysbroeck et Sablon,
- considérant enfin que l'immeuble construit en 1895 sur les plans de l'architecte A. Vander Aa, présente un intérêt architectural et patrimonial ; de style néo-renaissance flamande, sa façade en pierre blanche et pierre bleue est conservée dans son état d'origine, à l'exception de châssis remplacés par du PVC ; que deux portes d'entrée d'origine sont surmontées d'une inscription taillée dans la pierre - « Telefoon » et « Téléphone » ; qu'au-dessus de chaque porte, les pilastres des étages sont ornés des monogrammes de Léopold II et de deux reliefs symbolisant le téléphone reliant tous les pays du monde ;
- considérant que la façade avant est restaurée et que la façade arrière est revalorisée via la suppression du bâti en intérieur d'îlot ;
- considérant que plusieurs lucarnes contemporaines, sobres et harmonieuses sont prévues côté cour, alignées sur les fenêtres des étages, afin d'ajouter un apport de lumière naturelle dans les combles ;
- considérant qu'il y a lieu, pour les châssis de l'Ancien Hôtel Téléphonique, d'opter pour du bois peint en blanc et de maintenir les profilés d'origine et, pour les baies cintrées au dernier étage, de conserver les traverses ouvragées en bois d'origine encore en place ; qu'il y a également lieu de maintenir au rez-de-chaussée les grilles en fer forgé ;
- considérant que le projet de rénovation de ce bâtiment est par ailleurs exemplaire et permet de le revaloriser pleinement dans sa dimension patrimoniale ;

### **En ce qui concerne les aménagements intérieurs et l'habitabilité :**

- considérant que l'immeuble Lebeau est accessible par trois halls d'entrée dans la rue Lebeau, qui garantissent l'identité résidentielle du bloc malgré la présence des grandes vitrines commerciales à front de rue ;
- considérant que ces entrées sont reliées au parking en sous-sol et au jardin collectif dédié aux logements ;
- considérant que le projet propose au sein du bâtiment Lebeau un total de 65 logements répartis comme suit :
  - 5 studios (8%),
  - 27 appartements 1 chambre (42%),
  - 21 appartements 2 chambres (32 %),
  - 10 appartements 3 chambres (15%),
  - 2 appartement 4 chambres (3%),
- considérant qu'il en résulte une bonne variété typologique de logements, également répartis entre les petits logements (studios et logements 1 chambre) et les logements familiaux (2 chambres et plus), chaque groupe représentant 50% du total, et donc une offre à même de rencontrer les besoins d'un public diversifié ;
- considérant cependant qu'une grande majorité (46 logements sur 65, soit 71%) des appartements du projet est mono-orienté ; que des appartements traversants sont recommandés en vue de garantir une meilleure ventilation des locaux, une double orientation, des vues variées, une façade à rue afin de participer à la vie urbaine et une façade calme en intérieur d'îlot connectée aux espaces verdurisés, qu'une telle proportion de logements mono-orientés n'est pas acceptable dans un contexte urbain comme celui-ci, à fortiori s'agissant d'une nouvelle





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

construction ne présentant pas de contraintes en terme de profondeur du bâti ou de répartition des noyaux de circulation ;

- considérant que cette proposition pour ce bâtiment Lebeau ne répond pas au bon aménagement des lieux et doit être revue ; que par ailleurs la profondeur du bâtiment est particulièrement importante et que sa réduction pourrait être l'occasion d'une part d'améliorer les logements en les rendant traversant et d'autre part d'agrandir l'intérieur de l'ilot ;
- considérant qu'il y a lieu également de veiller à dimensionner les pièces de vie en lien avec le nombre de chambres, que les appartements L3.05.C, L2.06.A, L2.06.B, L3.06.D devraient par exemple bénéficier d'un plus grand living ;
- considérant que la majorité des logements possède un espace extérieur de type loggia ou terrasse ; que cependant certains espaces extérieurs ne sont pas accessibles via les pièces de vie mais uniquement via la chambre, que cet aménagement ne correspond pas au bon aménagement des lieux, et n'est pas souhaitable en construction neuve, et doit être modifié ;
- considérant que chaque appartement dispose d'une cave en sous-sol ;
- considérant qu'hormis les réserves formulées ci-dessus, que les logements sont de manière générale correctement dimensionnés, agréables et qu'ils répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet prévoit des commerces (dont l'utilisation est non définie à ce stade) de dimensions variées allant de 85 m<sup>2</sup> à 311 m<sup>2</sup> et un Horeca de 254 m<sup>2</sup> ; que certains commerces possèdent des étages en mezzanine (stockage) et des hauteurs sous-plafonds importantes améliorant leur habitabilité ;
- considérant que ces commerces sont positionnés au rez-de-chaussée et en mezzanine des immeubles Lebeau, Sablon et Ruysbroeck ;
- considérant que le projet prévoit la rénovation de l'Hôtel Central Téléphonique de manière à offrir des espaces de bureaux variés destinés à accueillir des entreprises différentes ;
- considérant que le bâtiment conserve deux escaliers d'origine, le principal à structure métallique de fonte ;
- considérant qu'en 1956 la toiture de l'immeuble a été profondément transformée et qu'une nouvelle charpente métallique spectaculaire a été posée ;
- considérant que le projet prévoit la suppression des étages ajoutés dans les années 2000 et la restitution de la lecture des volumes d'origine ; qu'il prévoit également la préservation des cages d'escalier d'origine et de la charpente métallique avec revalorisation des espaces sous-toiture par l'ajout de lucarnes en façade arrière ;
- considérant qu'une cour anglaise est aménagée entre le parking souterrain et les étages inférieurs de l'immeuble, qu'elle y diffuse une lumière naturelle de qualité afin de permettre une exploitation efficace du bâtiment dans son entièreté ;
- considérant en ce qui concerne le bâtiment Sablon, que le projet prévoit le maintien de la structure et de la configuration générale en L des plateaux, hormis le déplacement du noyau de circulation verticale et des sanitaires en partie centrale, ce qui permet un meilleur raccord volumétrique du bâtiment avec le bâtiment Lebeau et une plus grande flexibilité dans l'aménagement des plateaux ;
- considérant en ce qui concerne le bâtiment Ruysbroeck, que là également il s'agit d'une rénovation légère portant essentiellement sur la reconfiguration des circulations, des sanitaires et des techniques dans une structure et un volume qui sont globalement maintenus ; que la modification principale porte sur la mise à niveau de la dalle de l'espace HoReCa au rez-de-chaussée avec celui des trottoirs adjacents, permettant la création d'un espace de hauteur généreuse et une activation bienvenue de l'espace public ; Considérant qu'il y a lieu de préciser pour l'HoReCa l'implantation d'une hotte éventuelle et des sanitaires ;
- considérant que l'organisation interne de de l'établissement hôtelier, Place de la Justice, est qualitative ; que l'accueil est au rez-de-chaussée mais que les fonctions collectives sont aux derniers étages afin de profiter d'une vue dégagée sur la ville et de terrasses ; que les chambres sont conçues pour des séjours longues durées mais pourraient être aménagées en chambres d'hôtel classique ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que toutes les chambres bénéficient de larges vues dégagées et qualitatives soit vers la place de la Justice, soit vers l'intérieur de l'îlot verdurisé ;
- considérant qu'une cour anglaise est également créée pour ce bâtiment entre le parking souterrain et les étages inférieurs de l'immeuble pour permettre d'apporter de la lumière naturelle et de l'intimité aux chambres du 1er étage ;

### **En ce qui concerne les aménagements extérieurs :**

- considérant que le jardin en intérieur d'îlot est destiné essentiellement aux logements situés rue Lebeau; que chaque hall d'entrée y dispose d'un accès direct ; qu'il présente un agencement organique simple, composé de cheminements de différentes largeurs bordés de petites terrasses ou squares donnant accès aux halls d'entrée ; que les habitants des appartements aménagés au niveau de la dalle ont la possibilité d'acquérir une zone privatisée du patio qui jouxte leur appartement ;
- considérant que des espaces extérieurs séparés, sous forme de cours anglaises, sont prévus pour l'établissement hôtelier et les bureaux qui bénéficient par ailleurs aux étages de vues plongeantes vers le jardin collectif des logements ; que les limites entre le jardin et les cours anglaises sont matérialisées sous la forme de murs de briques que viennent orner des plantes grimpantes ;
- considérant qu'une structure d'acier solidarisée à la façade de l'établissement hôtelier crée un support structurel pour diverses essences de plantes grimpantes afin de renforcer la verdure de l'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu de favoriser au maximum la pérennité des plantations par une couche de terre arable suffisante suivant le type de végétaux plantés et de créer un jardin intensif sur l'ensemble de la superficie afin de compenser notamment l'imperméabilité de la parcelle ;
- considérant que la note d'intention indique que diverses essences d'arbres à feuillage caduc bordent les cheminements publics ; que sous ces frondaisons, un choix fourni de fleurs vivaces, d'hydrangeas, d'hamamélis et de fougères ainsi qu'une sélection naturelle d'essences à bulbes garantira une longue saison florale ;
- considérant que le projet vise à prévoir un jardin constitué de subtiles variations de hauteur afin de créer une impression forestière et d'accueillir des arbres dans la force de l'âge ;
- considérant cependant que le projet ne permet pas d'assurer la plantation pérenne d'arbres à haute tige, qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans afin de prévoir une couche de terre arable de min 80 cm pour la plantation des herbacées et arbustes et de min 120 cm pour la plantation des arbres et d'opter pour des espèces végétales favorisant la biodiversité et résistantes aux conditions liées à leur plantation sur dalle (sécheresse) ;

### **En ce qui concerne la mobilité et les parkings :**

- considérant que les sous-sols comprennent :
  - un parking de 190 emplacements pour véhicules motorisés dont 60 sont privés et 130 publics ;
  - deux locaux vélos de respectivement 112 emplacements (dont 6 emplacements pour vélos-cargos) et 201 emplacements (dont 11 emplacements pour vélos-cargos), pour un total de 313 emplacements (dont 17 emplacements pour vélos-cargos) ;
  - les caves des logements ;
  - des locaux techniques ;
- considérant que la répartition des emplacements voiture se fait de la manière suivante :
  - 30 emplacements privés ainsi que 6 boxes réservés uniquement aux logements ;
  - 24 emplacements spécifiquement dédiés aux bureaux ;
  - 130 emplacements publics et mutualisés dont 55 abonnements sont alloués aux bureaux en semaine pendant les heures de bureau ;
- considérant que les places totalement privatives réservées aux logements et aux bureaux sont clairement identifiées, situées soit dans des boxes soit à la fin du parking au R-2 ;







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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il ne prévoit pas minimum un emplacement de voiture par logement mais un ratio de 0,55 (soit 36 emplacements pour 65 logements) ; que cependant, sur base des statistiques du taux de motorisation moyen des ménages à l'échelle de la région et de la zone, de l'excellente accessibilité du site, et compte tenu du profil socio-économique attendu des futurs occupants, il peut être évalué un taux de motorisation moyen oscillant entre 0,4 et 0,5 véhicules par ménage ; ce qui permettra au projet de répondre à la demande attendue en matière de stationnement à destination des logements ;
- considérant qu'en application de l'art. 10 §6 du Titre VIII du RRU, le régime à appliquer à l'immeuble pour déterminer le nombre maximal d'emplacements autorisés est le plus restrictif, à savoir celui de la zone A (l'immeuble comportant plusieurs entrées donnant sur des voiries différentes, l'entrée de parking étant située en zone A) ;
- considérant que le nombre maximal d'emplacements pour voiture à destination des bureaux serait dès lors de 94 ; que le projet en prévoyant 79 emplacements (24 réservés et 55 abonnements dans le parking mutualisé) est dès lors conforme aux dispositions du RRU et du Cobrace ;
- considérant que le projet propose l'aménagement d'un parking public de 130 emplacements ; que ce parking vise à réduire la pression (principalement en journée) du stationnement en voirie et particulièrement sur la Place du Sablon ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré récemment pour le réaménagement de l'espace public Cantersteen, que des emplacements de stationnement en voirie y sont supprimés ; que ce permis s'inscrit à terme dans un projet d'amélioration générale des boulevards proches du projet et la suppression potentielle d'emplacements de parking à l'air libre supplémentaires ;
- considérant que la suppression d'emplacements de stationnement en voirie vise entre autres à valoriser les espaces publics et le paysage urbain et à y libérer davantage de place pour les piétons, les cyclistes et la végétation ;
- considérant que le parking public du projet, d'une capacité limitée au vu des parkings déjà existants dans un périmètre proche (Albertine et Poelaert), prévoit des entrées piétonnes clairement lisibles et facilement accessibles tant sur le haut de la rue de la Paille que sur la place de la Justice dans l'axe de la rue du Lombard ;
- considérant que la partie publique du parking consiste en une poche de stationnement en gestion mutualisée à laquelle 3 catégories d'usagers auront accès : les travailleurs des différentes activités du site (bureaux, commerces, hôtel) ;
  - les visiteurs du site (commerces, bureau, hôtel et logements) ;
  - les visiteurs extérieurs au site (commerces et Horeca dans le quartier, etc...) ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements de parking dédiés pour les commerces ou l'établissement hôtelier ; que le RRU ne l'impose pas ; que le parking public au sein du projet permet dès lors une solution alternative au stationnement en voirie pour les besoins occasionnels ;
- considérant que ce parking mutualisé fonctionnera sous deux formes :
  - sous la forme d'abonnements pour les travailleurs avec, dans un premier temps, un maximum de 55 abonnements à destination des bureaux ;
  - sous la forme d'un parking rotatif (ticketing) pour les autres usagers ;
- considérant qu'un monitoring du taux d'occupation du parking par utilisateur sera mis en place au niveau du parking mutualisé, afin d'adapter et d'optimiser la distribution de l'offre entre les différents usagers ; permettant notamment de diminuer le nombre d'abonnements à destination des bureaux si la demande est plus faible qu'escomptée ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ce que le principe de mutualisation soit respecté en tout temps, et que le système d'abonnement n'entraîne aucune privatisation des emplacements, qui doivent rester disponibles à tout type d'utilisateur au long de la journée ;
- considérant que toutes les places du niveau supérieur ainsi que les boxes du niveau inférieur sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques ; que l'ensemble des emplacements sont prééquipés pour recevoir des bornes à l'avenir ;
- considérant que les bornes de rechargement font l'objet de recommandations spécifiques du SIAMU, qu'il y a lieu de respecter ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en matière d'aménagement, il y a lieu de sécuriser certains accès piétons donnant directement sans aucune transition dans les zones de circulation automobile, comme par exemple l'ascenseur de gauche sous l'immeuble Lebeau ;
- considérant que les accès automobiles au parking se font au droit d'une traversée piétonne existante dans le bas de la rue Lebeau, ce qui implique une configuration potentiellement accidentogène et conflictuelle ; qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'éviter tout conflit d'usage au droit de cette traversée piétonne, soit en prévoyant des aménagements physiques permettant d'écarter les voitures de la traversée (avec l'accord du gestionnaire de voirie) et d'empêcher le tourne à gauche en sortie et le tourne à droite en entrée, soit en revoyant la disposition des accès au parking ;
- considérant que le premier local vélo est situé au Rez du bâtiment Justice, destiné au parcage des vélos des logements, est directement accessible via une accès parallèle à l'entrée des parking sous le bâtiment Justice ; que le second local vélo est situé à l'entresol du bâtiment justice destiné aux usagers des bureaux et est accessible depuis le haut de la rue Lebeau et la place Ruysbroeck par l'intermédiaire de rampes dont la pente est praticable pour des vélos ;
- considérant que la capacité du local vélo à destination des logements (112) est conforme à l'art. 17 du Titre II du RRU et correspond au nombre de chambres du projet (112), conformément aux recommandations de Bruxelles-Environnement en la matière ;
- considérant que le nombre d'emplacements pour les bureaux (201) est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU qui imposerait 93 emplacements ;
- considérant que des emplacements pour vélos-cargos sont renseignés aux plans tant pour les logements que les bureaux, afin de tenir compte des nouveaux modes de transports actifs ;
- considérant que l'accès au local destiné aux bureaux peut se révéler problématique, à fortiori pour des vélos non standard dans la mesure où il comporte plusieurs portes et changements de direction à angle droit et qu'il y a lieu d'en simplifier l'accès ;
- considérant que l'article 17 du titre VIII préconise, en cas de construction ou de reconstruction, un minimum de 2 emplacements de parcage pour vélos par immeuble pour les commerces ou les établissements hôteliers ; que le projet n'en prévoit pas et déroge dès lors au RRU sur ce point ; qu'en effet les commerces et l'établissement hôtelier n'ont pas accès à des locaux vélos ni à des vestiaires pour leurs personnels, que ceci doit être prévu afin d'encourager les modes de déplacement actifs ; que de plus, il y a lieu de prévoir un parking vélo sécurisé pour les utilisateurs de l'établissement hôtelier au vu du concept de l'établissement qui envisage des séjours de longues durées ;
- considérant qu'en matière de flux, le rapport d'incidences précise que la mise en œuvre du projet ne sera pas de nature à modifier significativement les conditions de circulation sur la rue Lebeau aux périodes les plus contraignantes en matière de trafic automobile ; et que le projet générera également un volume de trafic moindre que celui qui prévaudrait dans le cadre d'une nouvelle occupation du site dans sa configuration actuelle, destinée au bureau ;
- considérant qu'en matière de livraisons, le projet ne prévoit aucune zone de livraison intégrée et se repose sur les trois doubles emplacements de 12 mètres existants en périphérie du site : 2 à l'est de la rue de la Paille, 2 à l'ouest de la rue de la Paille et 2 dans le haut de la rue Lebeau ;
- considérant cependant que l'article 18 du titre VIII du RRU précise qu'en cas de construction ou de reconstruction, les immeubles de bureaux de plus de 10.000 m<sup>2</sup>, les commerces et les établissements hôteliers de plus de 1.000 m<sup>2</sup> comportent au minimum une aire de livraison hors voirie accessible aux camions et dont la hauteur libre est de minimum 4,30 m ; que le projet y déroge en ce qu'il ne prévoit pas d'emplacements de livraison intégrés au projet ;
- considérant cependant que la superficie de l'affectation commerciale sera fragmentée en plusieurs entités dont la superficie considéré individuellement est inférieure à 500 m<sup>2</sup>, que le type de commerce, et donc les besoins en matière de livraison sont à ce jour inconnus et pourront probablement tirer parti des zones de livraison existantes ; que les bureaux sont préexistants et sortent donc du champ d'application de l'article susmentionné ;
- considérant à contrario que l'hôtel est une nouvelle construction de 8.223,52 m<sup>2</sup> ; que la zone de livraison la plus proche, situé en haut de la rue Lebeau en est fort éloignée, et qu'il y a lieu de prévoir une zone de livraison conforme pour cette affectation ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

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

- considérant que le projet prévoit l'utilisation d'un système de géothermie ouverte couplée à des pompes à chaleur pour le chauffage et le refroidissement des bâtiments ;
- considérant que l'étude de faisabilité hydrogéologique souligne un déséquilibre entre la demande annuelle de refroidissement (540 MWh/an) et celle de chauffage (730 MWh) ; qu'un système en déséquilibre n'est pas souhaitable et pourrait modifier les conditions thermiques dans le sol à long terme ; que par conséquent, comme l'étude le recommande ; il y a lieu de prévoir une installation spécifique permettant de maintenir l'équilibre ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments Justice, Lebeau et Ruysbroeck ; Considérant que le projet prévoit un système de ventilation mécanique avec récupération d'énergie de type D ; que pour les logements, les appareils de ventilation sont situés dans les buanderies/rangements de chaque unité ;
- considérant que le projet prévoit un total de 3.571 m<sup>2</sup> de toitures vertes, à savoir : 2.095 m<sup>2</sup> de toitures vertes extensives sur les immeubles Justice, Lebeau, Sablon et Ruysbroeck et 1.476 m<sup>2</sup> de toitures vertes intensives favorisant la rétention et l'évapotranspiration des eaux pluviales incidentes ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de citernes de tamponnement d'une capacité totale de 226 m<sup>3</sup> et de citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité totale de 149 m<sup>3</sup> pour réutilisation dans les sanitaires des bureaux et l'arrosage des jardins ;
- considérant que les locaux poubelles sont organisés par immeuble :
  - un local de 86 m<sup>2</sup> pour les logements de l'immeuble Lebeau ;
  - 3 locaux de respectivement 14, 14 et 10 m<sup>2</sup> pour les immeubles de bureau Sablon, Paille et Ruysbroeck ;
  - 1 local de 15 m<sup>2</sup> pour l'Hôtel ;
- considérant que le rapport d'incidence pointe le fait que la superficie des locaux poubelles des bureaux et de l'hôtel risquent d'être insuffisante dans un scénario de collecte limité à 2 enlèvements par semaine, ce qui impliquerait de recourir aux services d'une société spécialisée, a fortiori pour l'hôtel ; qu'il y a lieu pour cette raison d'augmenter les dimensions de ces locaux ou de justifier les dimensions projetées actuelles ;

### **En conclusion :**

- considérant que le projet répond aux enjeux de mixité requis par le PRAS pour ce site ;
- considérant que les affectations prévues et l'architecture des façades sont de nature à redynamiser les espaces publics et les voiries adjacentes au projet et plus largement à reconnecter positivement le centre-ville au quartier du sablon ;
- considérant que la diminution du gabarit des nouveaux immeubles du projet permettra de retrouver une cohérence par rapport aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et de limiter l'impact du projet ;
- considérant que l'ensemble se distingue par le raffinement du détail des façades et l'utilisation de matériaux et de teintes s'inscrivant harmonieusement dans le contexte bâti ;
- considérant que le projet conserve et valorise l'hôtel central téléphonique et fait ainsi perdurer la valeur historique de ce lieu emblématique dans l'histoire de la téléphonie ;
- considérant que les ambitions en terme de circularité des matériaux, de performance énergétique des bâtiments, d'installations techniques alternatives et d'amélioration de l'intérieur de l'ilot par une verdurisation intensive sont pertinentes ;
- considérant pour ces raisons et aux conditions reprises ci-dessous 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 DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### Avis FAVORABLE à condition de :

#### Général :

- modifier les plans afin de répondre aux remarques du SIAMU, obtenir le cas échéant les dérogations mentionnées aux normes de base auprès du SPF Intérieur ;
- fournir les éléments permettant de vérifier la conformité du projet avec l'article 14 §4 du Titre IV du RRU (chambres PMR pour l'hôtel) et le cas échéant, d'adapter les plans en conséquence ;

#### Volumétrie et implantation :

- immeuble Justice : réduire le gabarit afin de l'aligner davantage à celui de la KBR, en supprimant un niveau à l'alignement et en ne maintenant qu'un niveau en retrait (soit un abaissement global de 3 niveaux) ;
- immeuble Justice : réduire de deux niveau l'extension en intérieur d'îlot le long du mitoyen est ;

#### Expression architecturale :

- immeuble Justice : revoir l'expression architecturale du socle de manière à unifier visuellement le rez et le 1<sup>er</sup> étage, de marquer davantage la verticalité, de diminuer l'impact visuel du bandeau opaque et de l'accès parking ;
- immeuble Lebeau : étudier la possibilité de réutiliser des éléments de revêtement issus des démontages (en particulier la pierre naturelle) et affiner l'expression architecturale des façades en conséquence ;
- immeuble Sablon : conserver l'encadrement en pierre de la grande verrière entre le rez-de-chaussée et les étages, et revoir la division des châssis pour rester davantage respectueux de la composition initiale ;
- immeuble Sablon : revoir l'expression des vitrines et de leur raccord au sol côté Lebeau pour la systématiser (quitte à découpler les hauteurs de seuil et de vitrine par rapport aux niveaux des dalles intérieures) ;
- immeuble Paille : prévoir pour cet immeuble des châssis en bois peints en blanc moulurés reproduisant les profils d'origine, pour les baies cintrées au dernier étage, conserver les traverses ouvragées en bois d'origine encore en place, et maintenir au rez-de-chaussée les grilles en fer forgé ;

#### Habitabilité et aménagements intérieurs :

- immeuble Lebeau : revoir la configuration du bâtiment à tous les niveaux pour augmenter de manière significative la proportion de logements traversants ;
- immeuble Lebeau : veiller à dimensionner systématiquement les pièces de vie de manière proportionnelle au nombre de chambres ;
- immeuble Lebeau : veiller à garantir un accès aux espaces extérieurs depuis les séjours des logements pour tous les logements ;
- immeuble Ruysbroeck : préciser pour l'HoReCa l'implantation d'une hotte éventuelle et des sanitaires ;

#### Aspects paysagers :

- adapter les plans afin de prévoir une couche de terre arable de min 80 cm pour la plantation des herbacées et arbustes et de min 120 cm pour la plantation des arbres et opter pour des espèces végétales favorisant la biodiversité et résistantes aux conditions liées à leur plantation sur dalle (sécheresse) ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

### **Mobilité et parkings :**

- veiller à ce que le principe de mutualisation du parking soit respecté en tout temps, et que le système d'abonnement n'entraîne aucune privatisation des emplacements, qui doivent rester disponibles à tout type d'usager au long de la journée ;
- au niveau de l'aménagement intérieur du parking, sécuriser certains accès piétons donnant directement sans aucune transition dans les zones de circulation automobile, comme par exemple l'ascenseur de gauche sous l'immeuble Lebeau ;
- revoir le projet en ce qui concerne les accès parking afin d'éviter tout conflit d'usage au droit de la traversée piétonne dans le bas de la rue Lebeau, soit en prévoyant des aménagements physiques permettant d'écarter les voitures de celle-ci (avec l'accord du gestionnaire de voirie) et d'empêcher le tourne à gauche en sortie et le tourne à droite en entrée, soit en revoyant la disposition des accès au parking ;
- simplifier l'accès au local vélo pour les bureaux ;
- prévoir des locaux vélos dédiés pour les utilisateurs de l'hôtel et le personnel des commerces ;
- prévoir une zone de livraison conforme et intégrée dans les sous-sols pour l'hôtel;

### **Techniques :**

- augmenter les dimensions des locaux poubelles pour les bureaux et l'hôtel ou justifier les dimensions projetées actuelles ;

### **Pour le Permis d'Environnement :**

- considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
- considérant que le projet est situé en zone de faible profondeur de nappe, un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage ;
- considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
- considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m<sup>2</sup> de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
- considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots;
- considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toiture verdurisées ;
- considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;





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

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le site se trouve en zone de forte mixité au PRAS et correspond donc à une zone 4 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles (zone 2), telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (avec un rez-de-chaussée commercial) ;
- considérant que le ratio - nombre d'emplacements de parking / nombre de logements - est inférieur à 1 (0.55) et que cela constitue une dérogation au titre VIII du RRU en terme de nombre d'emplacements de parking. Néanmoins considérant la très bonne accessibilité en transport en commun du projet, la présence d'un parking public au sein et à proximité immédiate du projet, la grand nombre de stationnement vélo prévu 313, la position centrale du projet ayant donc de nombreux services à proximité immédiate, ce ratio est justifié.
- considérant que le projet propose un système géothermique ouvert composé de 3 doublettes dans l'UH/RBC\_9 Système aquifère des craies du Crétacé et du socle Paléozoïque

### Avis FAVORABLE à conditions :

- mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;
- réaliser des aménagements paysager végétalisés afin d'y stocker les événements pluvieux plus importants ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction
- respecter les seuils de bruit relatifs à une zone 4 ;
- respecter les exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation entre les commerces et les logements ;
- mettre en œuvre une organisation, des dispositifs ou des technologies garantissant le respect des valeurs seuils de l'AGRBC relatif au bruit de voisinage et relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.
- utiliser des équipements performants au niveau acoustique, notamment au niveau des installations HVAC (bardage acoustique absorbant), du groupe électrogène (Silent block) ainsi qu'au niveau des prises et rejets d'air en intérieur d'ilot (silencieux);
- limiter les livraisons aux horaires suivants : 7h00-19h00
- prévoir des zones de (dé)chargements dans les bâtiments.

