



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: E6/2019 (CPFD)

Adresse / Adres:

Esplanade 1020 Bruxelles
Chaussée Romaine 1020 Bruxelles
Avenue de Madrid 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Parc des Expositions de Bruxelles (Brussels Expo) - A.S.B.L.

Objet / Betreft: Réaliser un parking ouvert

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/11/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

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:

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: E762/2018 (ICE)

Adresse / Adres:

Esplanade 1020 Bruxelles

Avenue Impératrice Charlotte 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PARC DES EXPOSITIONS DE BRUXELLES - A.S.B.L.

Objet / Betreft: Création d'un nouveau parking étagé (REZ+3), appelé P TELEXPO, de 1.759 places en lieu et place du Parking E actuel et en compensation des places de parkings perdues sur l'ensemble du site du fait de la mise en oeuvre du projet STIB

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/11/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 2

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:

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V651/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Lambermont 1 1030 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Réhabiliter la rampe de tram (ligne 7) du pont Van Praet (remplacer les travées et piliers)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/11/2020 - 17/12/2020

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:

- considérant que la demande est située en réseau viaire ainsi qu'en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le projet a pour objet la réhabilitation de la rampe de tram du pont Van Praet délimitée au nord par le pont Van Praet, au sud par l'arrêt de tram « Docks Brussel, à l'ouest par le centre commercial Docks et à l'est par une trémie piétonne liant l'avenue Van Praet au Quai des Usines ;
- considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en application de l'article 142 du CoBAT, et du point 28 de son annexe B ;
- considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité en application de l'article 175/20 1er du CoBAT (demande soumise à rapport d'incidence) ;
- considérant que l'enquête publique a eu lieu du 18/11/2020 au 17/12/2020 et qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- considérant l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 17/08/2020 qui émet certaines conditions sur l'organisation du chantier ;
- considérant l'avis favorable du SIAMU du 28/08/2020 ;
- considérant l'avis favorable de la STIB du 19/09/2020 ;
- considérant que la rampe présente de fortes altérations au niveau de sa structure portante ; que des palées ont dû être installées afin de supporter la charge liée au passage du tram ;
- considérant que la majeure partie des structures sera démolie et remplacée par une structure en béton armé ; que la rampe sera légèrement inclinée transversalement en suivant une pente de 2% ; que de part et d'autre des rails se trouveront des garde-corps d'une hauteur d'1m ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

- considérant que le projet de rampe projeté comprend 4 nouvelles travées de respectivement 13,5m, 16,1m, 18,9m et 11,1m soutenues par 5 x 2 nouvelles piles, qu' aucune structure de la rampe existante n'est conservée, seules les semelles de fondation sont laissées sur place ;
- considérant que le projet prévoit la remise en place des luminaires existants le long du mur de soutènement lors de la remise en service, et les caténaires en phase d'exploitation seront fixés sur l'ouvrage et non plus sur le trottoir afin de dégager l'espace au sol ;
- considérant que le chantier consiste à construire la nouvelle infrastructure sur la voirie (trémie piétonne) à l'est de la rampe et à la mettre en place par ripage ; que ce chantier permettra de répondre aux standards actuels et de garantir une longue durée de vie au projet ;
- considérant que l'objectif du projet est de réhabiliter la rampe du tram présentant de fortes altérations ;
- considérant que le projet est nécessaire à la bonne mise en service de la ligne de tram ; qu'il est conforme au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- prévoir la possibilité d'un raccordement ultérieur des canalisations d'eaux pluviales vers le canal.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: M753/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Montoyer 10 - 10B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: COFINIMMO - S.A. (SZEKÈR)

Objet / Betreft: démolir et reconstruire un immeuble de bureaux, y compris les sous-sols

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/11/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 2

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

- attendu que le bien se situe en Zone Administrative, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le bien se situe partiellement dans la zone de protection de l'immeuble sis rue du Commerce 51 (Atelier Marcel Hastir), classé par arrêté du 23/03/2006 – ref. 2043-0502/0
- considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
- considérant que le bâtiment existant se développe sur +/- 6.400 m² hors sol et un gabarit de R+8, les deux derniers niveaux étant partiellement en retrait successifs et le dernier niveau partiellement occupé par des installations techniques, ainsi que de trois niveaux de sous-sols abritant des parkings (75 emplacements) et locaux techniques ;
- considérant que ce bâtiment est représentatif de l'architecture tertiaire fonctionnaliste des années 1970 alternant bandeaux vitrés continus et allèges en béton, et ne présente aucune qualité patrimoniale intérieure ou extérieure particulière ;
- considérant qu'il se situe dans un quartier présentant une grande variété de gabarits et de styles architecturaux, d'époques diverses, que le raccord mitoyen avec la maison néoclassique du côté de la rue du Commerce laisse apparaître un grand mur d'héberge sur plusieurs niveaux, peu qualitatif et très peu intégré au contexte urbain ;
- considérant que la fonction dominante du quartier est le bureau ;
- considérant que l'intérieur d'îlot est densément bâti et très peu verdurisé, que seule la parcelle voisine rue du commerce dispose d'un petit jardin planté ;
- considérant que le rez-de-chaussée existant est bâti sur toute la superficie de la parcelle, qu'il n'y a aucune transparence depuis les circulations vers l'intérieur d'îlot, que les aménagements sont peu qualitatifs ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

- considérant que l'accès au parking se fait le long de la limite mitoyenne dans la rue du Commerce, qui est le point bas de la parcelle ;
- considérant que le bâtiment existant ne répond plus aux normes incendie actuelles relatives aux bâtiments élevés, qu'il présente des hauteurs sous plafond insuffisantes pour intégrer les techniques permettant de respecter les normes actuelles en matière de confort et de performances énergétiques, que son adaptation éventuelle nécessiterait des travaux peu compatibles avec sa structure ou sa configuration de bâtiment d'angle ;
- considérant que la mise en conformité du bâtiment par rapport aux normes incendie imposerait la création d'un second escalier de secours, difficilement intégrable dans la configuration actuelle ;
- considérant que ces constats justifient l'option démolition / reconstruction prônée par le projet ;
- considérant que la présente demande vise à démolir et reconstruire un immeuble de bureaux, y compris les sous-sols ;
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour la rubrique suivante :
 - 21) bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m² hors sol de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 10/09/2020 ;
- considérant que la demande a été 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 particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
 - Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Art. 3 : implantation de la construction (mitoyenneté)
 - Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
 - Art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
 - Art. 6 : toiture (hauteur)
 - Art. 10 : éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)
 - Art. 13 : maintien d'une surface perméable
 - art. 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - 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 237 §1: zone de protection d'un bien classé ;
- vu l'avis Siamu (réf C.1982.0999/10/BUH/ac) du 05/10/2020, favorable sous conditions et pointant l'éventuelle nécessité d'une demande de dérogation en cas du choix d'une installation de sprinklage conforme à la NFPA 13 ;
- vu l'avis CRMS du 08/10/2020 libellé comme suit :

[...]

AVIS

Comme dans un avis précédent concernant la démolition/reconstruction d'un immeuble de bureaux des années 70 sis rue Montoyer, 14, la CRMS réitère son « étonnement quant à la démolition d'un immeuble visiblement encore en bon état, malgré ses 45 années d'existence.





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

Cela doit interroger quant aux conséquences écologiques importantes pour le quartier et la Région bruxelloise, à l'heure d'une prise en compte régionale importante de cette problématique. L'Assemblée encourage donc la récupération et le recyclage d'un maximum d'éléments afin de réduire l'impact environnemental de ce projet » (extr de l'avis de la CRMS lors de sa séance du 16/10/2019). Elle s'inquiète de manière générale du nombre croissant de démolitions d'immeubles qui ne sont simplement plus adaptés et des conséquences (déchets produits, énergie dépensée...) engendrées et ne peut qu'insister sur la nécessité de faire un usage intensif des filières de recyclage. Cependant, d'un point de vue strictement patrimonial, la CRMS ne regrette pas la démolition envisagée de cet immeuble et approuve le parti architectural présenté, tant dans le raccord envisagé avec l'hôtel néoclassique que dans les grandes options choisies (volumétrie depuis la rue, sobriété et verticalité des lignes, ossature bois, transparence du rez-de-chaussée) qui constituent une amélioration par rapport à la situation actuelle, bien que le gabarit reste élevé par rapport à l'hôtel néoclassique.

Elle relève aussi l'impact – en intérieur d'îlot – de la modification du plan de l'immeuble et la proximité qui en résultera pour les jardins de l'hôtel néoclassique et de la maison Hastir le joutant et recommande de conserver l'éloignement actuel.

- vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 14/09/2020 (dossier n° 2020090052, décision n° 4438) : favorable, sans condition de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;

- vu l'avis Access&Go du 25/09/2020, libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU A CONDITION QUE les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges. Seule la toilette du rez-de-chaussée devrait avoir sa porte inversée de façon à garantir un accès à la poignée de 50 cm par rapport à un angle rentrant.

Cependant le quota de toilettes PMR étant atteint, ceci n'influence pas le verdict de conformité.

- vu l'avis bMa, libellé comme suit :

[...]

AVIS :

Le projet est destiné à un programme de bureaux standard. A cet égard, il est juste que le bâtiment adopte un langage architectural assez calme, discret et cohérent, en intégrant de manière modeste l'immeuble dans son contexte. Il s'agit d'un bâtiment qui, comme beaucoup d'autres bâtiments, constitue le tissu de base du quartier Léopold. Un profilage excessif de ce bâtiment n'est donc ni nécessaire ni souhaitable.

D'autre part, en vue d'activer l'espace public, il est important d'ouvrir suffisamment le socle et de privilégier un programme autre que des bureaux standards, par exemple un commerce ou un équipement.

L'évolution du projet, présentée lors de la deuxième réunion de projet, a bien intégré les commentaires de la première réunion de projet. Cependant, les commentaires additionnels de cette réunion du 25 septembre 2019 n'ont pas ou pas suffisamment été inclus dans le projet qui nous est soumis pour l'avis BMA.

Les remarques qui restent, sont les suivantes :

Réduire la masse du volume en porte-à-faux et donc débiter la saillie côté rue du Commerce à partir de la partie haute du projet (2ième travée) afin de créer une travée de transition avec l'hôtel de maître avoisinant.

La trame des façades recherche un effet « dynamique » au moyen d'une rythmique d'apparence aléatoire des baies, avec quelques points d'attention composés de grandes « fenêtres ». Lorsque ces « fenêtres » s'étendent sur les coins du bâtiment, l'intégrité spatiale du volume global du bâtiment est malheureusement affectée. Il semble donc préférable d'avoir un pilastre de béton partout aux coins du volume du bâtiment et de ne pas laisser les "fenêtres" tourner le coin.

La proposition d'implanter le parking à vélos à l'étage -1 n'est pas satisfaisante.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

Premièrement, le dossier transmis ne contient pas de plan pour l'étage -1, ce qui rend impossible l'évaluation de la qualité du parking à vélos. Deuxièmement, l'organisation d'un local à vélos au rez-de-chaussée, par exemple entre le noyau central et la rampe d'accès au parking, est propice à l'utilisation du vélo par le confort d'accès et la présence potentielle de lumière de jour. L'accès pourrait se faire par un couloir supplémentaire vers la rue du Commerce ou par le hall d'entrée, qui doit alors être considéré comme un espace de transition entre l'intérieur et l'extérieur, également en termes de matérialisation du sol. Troisièmement, les abris à vélos pour les visiteurs du jardin ne sont pas très convaincants en termes d'accessibilité.

CONCLUSION :

L'avis est positif à condition que le projet réponde aux recommandations énoncées.

- considérant cependant que certains aspects ont entretemps été revus dans le cadre de la mise au point des plans contenus dans la présente demande, notamment en ce qui concerne le traitement de l'angle, qui ne comporte plus de fenêtre de coin, et par rapport à la largeur de l'oriel côté rue du Commerce au raccord avec le bâti néoclassique, qui débute effectivement à la seconde travée comme souhaité ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/11/2020 au 17/12/2020, enquête pendant laquelle 2 réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) a été formulée, ainsi que deux demandes à être entendu ;
- considérant que les réclamations portent principalement sur :
 - Un contraste trop violent avec les bâtiments à valeur patrimoniale à proximité, en particulier la maison Hastir ;
 - L'absence d'amélioration en termes de perméabilité du sol, qui reste nulle ;
 - Une capacité de parking voiture jugée trop élevée (le chiffre de 75 est mentionné, qui est toutefois erroné parce qu'il correspond à la situation existante) et de parking vélo jugée trop faible (32)
 - Une demande de prévoir des emplacements de recharge pour vélos électriques, des emplacements pour vélos-cargos, vélos de livraison, et les vélos partagés, ainsi qu'un accès facile au local vélos, des douches et des sanitaires en suffisance
- considérant que la demande concerne plus précisément :
 - La démolition de tous les niveaux hors sol du bâtiment existant
 - La reconstruction d'un bâtiment R+7, soit un étage de moins que l'existant, mais disposant de hauteurs d'étage plus importantes
- considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- considérant qu'une affectation entièrement dédiée au bureau est compatible avec les prescriptions de la zone administrative ;
- considérant que la demande aboutit au maintien quasi à l'identique des superficies existantes (6.390 m² en situation existante, 6.257 m² en situation projetée, soit une diminution de 133 m²), en dépit de la réduction d'un niveau ;
- considérant que la parcelle d'angle dispose d'une forte visibilité, qui impose un traitement architectural de qualité ;
- considérant que la reconstruction vise à maximiser la hauteur d'étage dans un gabarit similaire à l'existant afin de permettre l'intégration de techniques modernes et la pénétration maximale de la lumière naturelle ;
- considérant que le dernier niveau disposera d'une hauteur sous plafond plus importante (3.40 m), et d'une terrasse végétalisée ;
- considérant que les installations techniques en toiture sont aménagées dans un décaissement situé au-dessus du noyau central, dont la toiture est implantée 1.50 m plus bas que celle du plateau, évitant de la sorte la création de cabanon saillants ou d'un étage en retrait, ce qui simplifie la géométrie du bâtiment et facilite son intégration au contexte bâti ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

- considérant que la toiture principale est partiellement verdurisée, partiellement occupée par des panneaux photovoltaïques ;
- considérant que le raccord au bâtiment mitoyen rue du Commerce est revu de manière à proposer un traitement en gradins et un traitement parachevé du mur d'héberge, comparable à celui des façades, mais en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU ;
- considérant cependant qu'il en résulte une transition plus douce entre les gabarits et une meilleure intégration urbaine de l'immeuble dans l'enfilade de la rue ; ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que le traitement à double hauteur de la façade du rez-de-chaussée / 1^{er} étage aboutit à un allègement visuel de la volumétrie du bâtiment et à un caractère plus élancé du soubassement ;
- considérant que l'étage-type proposé dispose localement d'une profondeur plus importante, permettant une meilleure flexibilité dans l'organisation des plateaux et une augmentation de la superficie des plateaux de 45m² du R+2 au R+6 et de 94 m² au R+7 (la façade étant rétablie à l'alignement à ce niveau) ;
- considérant cependant que cette augmentation de gabarit est en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU, en ce qu'elle dépasse la profondeur du profil mitoyen le plus profond, qu'il s'ensuit une proximité visuelle plus importante du bâtiment par rapport à la limite mitoyenne avec l'hôtel de Maître voisin, que compte tenu de l'orientation du bâtiment, il en résultera un ombrage plus important de l'intérieur d'îlot, que l'îlot étant déjà densément bâti, il y a lieu au contraire d'en favoriser la dédensification en supprimant un niveau du volume de raccord avec la maison voisine mitoyenne rue du Commerce ;
- considérant que la hauteur des façades est en dérogation à l'art. 5 du RRU, en ce qu'elle dépasse la hauteur de la façade de référence la plus élevée ;
- considérant que la toiture du bâtiment déroge à l'art. 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3,00 m la toiture du profil mitoyen le plus bas (rue du Commerce) et le profil mitoyen le plus haut (rue Montoyer) ;
- considérant cependant que la hauteur totale du bâtiment correspond globalement à celle du bâtiment existant démolí, que le dépassement du profil le plus élevé est minime (30 cm, soit une rehausse de 42 cm par rapport au bâtiment existant démolí), que les dérogations résultent partiellement d'une simplification de la volumétrie qui supprime les retraits successifs des deux derniers niveaux au profit d'une volumétrie plus épurée ;
- considérant que cette approche peut se justifier du fait de la situation d'angle de la parcelle et de l'absence d'impact sur les parcelles voisines, ce qui rend les dérogations aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU autorisables ;
- considérant que les avancées des façades avant sont en dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce qu'elles sont continues et dépassent les 2/3 de la largeur des façades considérées ;
- considérant cependant que le caractère limité du débordement (50 cm) et le fait qu'il ne démarre qu'au deuxième étage, confère une homogénéité volumétrique au bâtiment, que par ailleurs une travée formant raccord avec l'hôtel de maître situé rue du Commerce est maintenue dans l'alignement sur toute la hauteur du bâtiment, et garantit un meilleur raccord au bâti ancien de ce côté, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que le langage architectural épuré, les proportions verticales des baies à double hauteur, l'utilisation d'un matériau minéral clair pour les façades font qu'elles s'intègrent sobrement dans leur environnement urbain ;
- considérant que les façades arrières sont traitées dans le même esprit et avec les mêmes finitions que les façades à rue ;
- considérant que l'implantation du bâtiment se fait en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU en ce que 50% de la zone de cour et jardin n'est pas perméable, en pleine terre et planté ; que cette situation résulte toutefois d'une situation existante et du maintien des niveaux de sous-sols sur l'emprise totale de la parcelle, qu'une petite zone d'espace extérieur (jardin sur dalle) est toutefois créée, qui permet d'améliorer les qualités végétales et paysagères de la parcelle,





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

et de créer une perméabilité visuelle actuellement inexistante vers l'intérieur d'îlot ; ce qui rend la dérogation autorisable ;

- considérant que le projet n'entraîne pas de rehausses de mitoyens ;
- considérant que le rez-de-chaussée et le premier étage forment un socle visuellement unifié, largement ouvert sur l'espace public, que la configuration du plan permet une grande polyvalence dans l'utilisation de l'espace, et éventuellement l'implantation d'autres affectations sans modifications importantes ;
- considérant que l'implantation de l'entrée en retrait permet d'intégrer la porte d'évacuation de secours latérale ainsi qu'une porte tambour formant sas ;
- considérant toutefois qu'il y a lieu de veiller à ce que cet espace ne constitue pas une zone à risque du point de vue sécuritaire ou ne se prête aux incivilités en veillant à intégrer un dispositif de fermeture nocturne à l'alignement (grille ou volet) ;
- considérant que l'aménagement intérieur se veut modulaire et flexible, et vise à rationaliser l'utilisation de l'espace en réduisant la taille du noyau, notamment par l'utilisation d'un double escalier de secours à double circonvolution ;
- considérant que le projet vise à adopter une démarche durable et écologique en ce que sa structure intérieure, à l'exception du noyau en béton armé préfabriqué, est entièrement en bois (CLT) ; que la volonté de laisser cette structure apparente confèrera une image forte et chaleureuse au bâtiment ;
- que l'approche entièrement préfabriquée permettra de réduire les délais de construction et donc la durée des nuisances pour le quartier ;
- que la structure est étudiée de manière à permettre une reconversion aisée vers d'autres affectations à l'avenir ;
- considérant que le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en communs (zone d'accessibilité A, situé à moins de 250m de la station de métro Trône) ;
- considérant que le projet prévoit le maintien de trois niveaux de parkings, en réduisant toutefois leur nombre de 75 à 33 emplacements pour véhicules à moteur ; que ce nombre est conforme à ce qui est autorisable par le Cobrace ; qu'une partie du sous-sol est récupérée pour intégrer des installations techniques, délestant de la sorte les étages hors sol ;
- considérant que 4 emplacements PMR sont prévu, conformément à l'art. 7 du Titre IV du RRU ;
- considérant que la capacité du local vélos, de 32 emplacements, est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU (imposant minimum 31 emplacements) ;
- considérant que la rampe entre le rez et le premier sous-sol est subdivisée au moyen d'une berme centrale afin de séparer les flux voitures et cyclistes, que ceux-ci disposent d'un accès distinct au rez ;
- considérant cependant que l'accès au local vélo au niveau -1 pose des problèmes de sécurité en ce qu'il est situé dans l'angle rentrant de la rampe voiture et sans recul par rapport à celle-ci, et sans aucune visibilité pour les véhicules en descente, qu'il y a lieu pour cette raison d'en revoir l'accès de manière plus sécurisée, ou d'aménager un local vélos au rez-de-chaussée directement accessible depuis l'entrée ;
- vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;
- considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise des fortifications extérieures de la deuxième enceinte urbaine (16 – 18e s.) (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 12 – Bruxelles – Quartier Nord-Est, site 13 – <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique) ; il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

- considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de réduire d'un niveau le volume de raccord avec la maison mitoyenne néoclassique voisine du côté rue du Commerce ;
- d'intégrer un dispositif de fermeture nocturne à l'alignement (grille ou volet) ;
- de prévoir un local vélo directement accessible depuis l'entrée principale au rez-de-chaussée ;
- de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S802/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue de la Science 12 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Richoux Romaric

Objet / Betreft: démolir un immeuble de bureau existant de 7 étages et reconstruire un nouvel immeuble de bureau de 9 étages, créer un second sous-sol

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/11/2020 - 17/12/2020

Réactions / Reacties: 2

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
- attendu que le bien se situe en Zone Administrative, en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant (rue Belliard) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
 - considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;
 - considérant que la parcelle est répertoriée en catégorie 1 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle non polluée) ;
 - considérant que la présente demande vise à :
 - démolir un immeuble de bureau existant de 7 étages
 - reconstruire un nouvel immeuble de bureau de 9 étages,
 - créer un second sous-sol
 - considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour la rubrique suivante :
 - 21) bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5.000 et 20.000 m² hors sol de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
 - considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du **25/09/2020** ;
 - considérant que la demande a été 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 particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 126 §11 2° : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
 - Art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne
 - Art. 6 : toiture (hauteur)
 - Art. 10 : éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)
 - Art. 13 : maintien d'une surface perméable
 - Article 126 §11 2° : dérogations au Règlement sur les bâtisses :
 - Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
 - considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - prescription particulière 21: modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - vu l'avis Siamu (réf C.2020.0605/1/BUH/ac) du 19/10/2020, favorable sous conditions et pointant la nécessité d'une demande de dérogation aux normes de base sur certains points ;
 - vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 20/10/2020 (dossier n° 2020100023, décision n° 4516) : favorable, sans condition de prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID ;
 - vu l'avis Access&Go du 12/11/2020, libellé comme suit ;
- Conforme aux exigences du RRU à condition que les escaliers dans l'espace horeca soient sécurisés visuellement et tactilement pour les personnes avec un handicap visuel et que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges*
- vu l'avis bMa libellé comme suit :

[...]

AVIS

Le projet a pu intégrer un grand nombre des remarques faites lors des différentes réunions qui ont eu lieu et a ainsi bien évolué vers un projet plus qualitatif et mieux intégré dans son contexte :

Le gabarit est toujours plus haut par rapport aux bâtiments avoisinants, tant sur la Rue de la Science que sur la Rue Belliard. En revanche, des retraits aux étages supérieurs donnent une bonne proportion à cette émergence qui, de ce fait, s'intègre facilement dans son contexte. De plus, sa situation à l'angle de deux rues dans ce quartier justifie aussi partiellement cette légère articulation. Des éléments en béton en façade sur les abords avec les voisins ont été prévus afin d'améliorer le raccordement avec les bâtiments avoisinants. Ceci donne également une volumétrie plus simple et mieux articulée sur les deux façades.

La terrasse au 6ième étage dans la Rue de la Science est maintenant parfaitement alignée à l'acrotère du voisin. Ceci améliore fortement l'intégration du projet dans son contexte.

Au rez-de-chaussée, deux entrées sont maintenant prévues, une sur la Rue de la Science et une sur la Rue Belliard. Cette articulation avec des entrées des deux côtés est très appréciée car elle améliore le statut et l'activation de l'espace en retrait côté Rue Belliard.

La cour anglaise à l'arrière du bâtiment a été agrandie. Ceci résulte en un plan plus net et plus d'apport de lumière dans l'espace commercial.

Dans son ensemble, le projet peut être considéré comme réussi. Si la programmation pour le quartier Léopold ne peut pas être qualifiée de spéciale, le bâtiment acquiert toutefois une éloquence particulière, appropriée par rapport à son contexte. Les adaptations sculpturales des étages supérieurs ne sont pas gratuites, mais assurent la liaison avec les bâtiments voisins et fournissent également un autre espace. Le rez-de-chaussée se retire sur l'angle afin d'étendre l'espace restreint existant pour les piétons dans le portail. Il est important que ce portail ne soit jamais fermé afin de garantir ce geste qualitatif pour l'avenir. Après tout, lorsque le bâtiment se retire au sol, il marque la hauteur au coin. Les deux interventions sont donc intrinsèquement liées.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

CONCLUSION :

L'avis est positif.

- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18/11/2020 au 17/12/2020, enquête pendant laquelle 1 réclamation écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) a été formulée, ainsi que deux demandes à être entendu ;
- considérant que les réactions portent principalement sur :
 - Une argumentation insuffisante en ce qui concerne la démolition
 - L'absence d'amélioration en termes de perméabilité du sol, qui reste nulle ;
 - Une capacité de parking vélo jugée trop faible (41) ;
 - Une demande de prévoir des emplacements de recharge pour vélos électriques, des emplacements pour vélos-cargos, vélos de livraison, et les vélos partagés, ainsi qu'un accès facile au local vélos, des douches et des sanitaires en suffisance
- considérant que la demande concerne plus précisément :
 - La démolition complète du bâtiment de bureau existant, y compris le niveau enterré
 - La reconstruction d'un bâtiment R+9 entièrement affecté au bureau, à l'exception d'un espace horeca au rez-de-chaussée / R-1, et de deux niveaux de sous-sols
- considérant que le bâtiment existant se développe sur +/- 4.799 m² hors sol et un gabarit de R+7 (+ cabanon technique en toiture), ainsi que d'un niveau en sous-sol ;
- considérant que le bâtiment d'origine (1950) a été modifié et rénové en 1980 et 1991, que ces transformations successives l'ont profondément dénaturé et lui ont fait perdre ses caractéristiques architecturales d'origine en le banalisant ;
- considérant que la configuration intérieure du bâtiment présente peu d'opportunités en matière de flexibilité, qui est fortement contrainte du fait de la disposition ou de l'organisation des noyaux, de la trame structurelle étroite, la hauteur sous plafond parfois limitée, et la multiplicité du niveau des dalles ;
- considérant que le bâtiment existant ne présente aucune accessibilité aux PMR ;
- considérant que la moitié du rez-de-chaussée est actuellement occupé par des espaces de stationnement automobile, ce qui ne correspond plus aux ambitions régionales actuelles en matière de mobilité et d'activation des façades ;
- considérant que le projet se situe sur une parcelle d'angle dans un îlot délimité par la rue Belliard, la rue de la Science, la rue Montoyer et la rue de l'Industrie, dans un quartier largement dominé par la fonction bureau, que l'intérieur d'îlot est densément bâti, que le bâtiment existant occupe la totalité de la parcelle au sous-sol et au rez-de-chaussée ;
- considérant pour les raisons susmentionnées, que le scénario d'une démolition-reconstruction se justifie ;
- considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- considérant qu'une affectation entièrement dédiée au bureau est compatible avec les prescriptions de la zone administrative ;
- considérant que la demande aboutit à la mise en place de :
 - 5.408,8 m² de bureaux ;
 - 460,7 m² d'espace horeca ;
 - 1.013,9 m² de parking couvert destinés au bureaux, comprenant 11 emplacements de stationnement dont un pour PMR et 41 emplacements pour vélos ;
 - 4 emplacements de vélos à l'extérieur, sur l'emprise de la parcelle ;
- considérant que la parcelle d'angle dispose d'une forte visibilité, qui impose un traitement architectural de qualité ;
- considérant que le raccord aux bâtiments voisins rue de la Science et rue Belliard se fait par l'intermédiaire de volumes en retrait, en dérogation à l'art. 3 du Titre I du RRU, mais que cette approche volumétrique permet un traitement parachevé des rehausses vers les bâtiments voisins,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

qui sont traitées respectivement comme une troisième et une quatrième façade au lieu de murs d'héberge aveugles, ce qui améliore le traitement de la transition de gabarit, et favorise une meilleure intégration urbaine, ce qui rend la dérogation autorisable ;

- considérant que ces transitions sont également marquées par la présence d'un jardin sur la toiture du 6^{ème} étage, se prolongeant partiellement sous les niveaux supérieurs du volume d'angle, et par une toiture végétalisée au 9^{ème} étage ;

- considérant que la volumétrie du projet déroge aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU, en ce que la façade et la toiture dépassent localement le profil des deux constructions voisines de référence ;

- considérant que le projet supprime le principe des retraits successifs des étages supérieurs pour proposer une volumétrie épurée, constituée de gabarits différenciés qui se raccordent sans rupture aux bâtiments voisins (R+9 côté Belliard et R+6 côté Science), tout en tirant parti de la situation d'angle de la parcelle pour s'affirmer sobrement sous la forme d'une ponctuation volumétrique limitée, que cette approche n'impacte défavorablement ni les parcelles voisines ni l'espace public, ce qui rend les dérogations aux art. 5 et 6 du Titre I du RRU autorisables ;

- considérant que cette volumétrie correspond globalement à celle des bâtiments proches, situés de part et d'autre du carrefour ;

- considérant cependant qu'un cabanon technique est implanté au-dessus de la toiture, en dérogation à l'art. 8 §3 du Titre I du RRU, que ce volume et relativement imposant et que sa non-visibility depuis l'espace public ou les bâtiments avoisinants n'est pas démontrée, qu'il n'y a pas lieu d'accentuer encore davantage la dérogation de volume par le biais d'éléments rapportés, et qu'il serait souhaitable d'intégrer cet élément au volume bâti afin de conserver une volumétrie épurée ;

- considérant qu'un retrait est maintenu au rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment le long de la façade Belliard, afin d'élargir le trottoir très étroit de ce côté, de maintenir une largeur de passage suffisante à l'angle sans le biseauter, et de créer un espace protégé au rez du bâtiment ;

- considérant toutefois que le statut de cet espace est ambigu, dans la mesure où il abrite également 3 portes d'évacuation de secours, l'accès à l'ascenseur pour vélo, et la sortie du local poubelles, que cet espace ne semble pas destiné à constituer un porche abritant l'entrée principale du bâtiment, dans la mesure où celle-ci est déportée le long de la façade de la rue de la Science, qu'il pourrait par conséquent en résulter une sous-utilisation de cet espace qui serait générateur de problèmes et de dérives (mictions dans les coins, dépôts clandestins, campement de personnes SDF, etc...), comme le souligne par ailleurs le rapport d'incidences, qu'il y a lieu pour cette raison de le coupler sans ambiguïté avec l'entrée principale du bâtiment ;

- considérant qu'un retrait de 1,90 m est maintenu par rapport à la limite mitoyenne vers l'intérieur de l'îlot afin de permettre un éclairage naturel et des vues conformes aux dispositions du code civil, que ce retrait prend la forme d'une cour anglaise au niveau R-1, permettant un apport d'éclairage naturel vers le sous-sol (toutefois limité du fait de la hauteur du mur mitoyen) ;

- considérant que cette cour n'est pas revêtue d'une couche de terre arable de 0.60 m, en dérogation à l'art.4 §2 du Titre I du RRU, mais d'une épaisseur de terre variable permettant toutefois la réalisation d'une toiture verte intensive équipée de plantations adaptées à la taille restreinte de cette espace, sans devoir recourir à des renforts structurels disproportionnés, ce qui rend la dérogation autorisable ;

- considérant également que 100% de la parcelle est imperméabilisée, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU, mais que cette situation provient de la construction intégrale du sous-sol, comme en situation existante, et se justifie du fait qu'il s'agit d'une parcelle d'angle et du caractère très limité et enclavé de l'espace extérieur, ce qui rend la dérogation autorisable ;

- considérant que la profondeur du bâtiment déroge à l'art. 4 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse de 3,00 m la profondeur du profil de référence le plus profond (bâtiment voisin côté Belliard), que cette dérogation n'est ni justifiée ni souhaitable étant donné le taux d'emprise déjà très élevé du projet, et qu'il y a lieu de limiter la profondeur du bâtiment à celle du bâtiment voisin ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

- considérant que les toitures, lorsqu'elles ne sont pas utilisées en terrasses, ou revêtues de panneaux solaires ou d'équipements techniques, sont verdurisées ;
- considérant que les installations techniques sont pour la plupart, intégrées au volume du bâtiment ;
- considérant que le traitement visuellement unitaire et transparent du rez-de-chaussée et du premier étage permet d'alléger la perception du socle et globalement, la volumétrie du bâtiment ;
- considérant que la façade des étages supérieurs est constituée d'un mur-rideau rythmé par des lames métalliques verticales et horizontales de couleur cuivrée, dont l'orientation est déterminé en fonction de l'ensoleillement ; que ce dispositif est en dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU dans la mesure où il constitue une saillie continue de 90 cm par rapport à l'alignement se prolongeant au-delà des 2/3 de la largeur des façades ;
- considérant cependant que ce dispositif fait office de pare-soleil, évitant la surchauffe des locaux, qu'il crée une profondeur qui allège la volumétrie du bâtiment en l'élançant, que l'orientation variée des ailettes crée une animation subtile des façades, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que les rejets de fumée du groupe électrogène et l'évacuation de CO du parking sont prévus en façade avant, au niveau du premier étage, en dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU ;
- considérant cependant que le groupe n'a qu'une fonction de secours, ne fonctionnera que de manière très occasionnelle et limitée, que le rejet du parking ne comportant que 11 véhicules seront négligeables, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que la façade déroge à l'art. 54 du Titre XI du RCU en ce qu'elle n'est pas pourvue d'un soubassement en pierre de taille ou similaire, que cette esthétique est toutefois délibérée et contribue à la cohérence de l'expression architecturale du bâtiment dont les façades vitrées et les revêtements de béton se prolongent jusqu'au sol, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant que la porte de l'espace horeca s'ouvre extérieurement vers le trottoir, en dérogation à l'art. 74 du Titre XII du RCU, que ce choix est lié au respect du sens d'évacuation de la réglementation incendie ;
- considérant toutefois la relative étroitesse du trottoir et le fait que cette porte sera probablement utilisée de manière intensive, qu'il y a lieu de prévoir un autre dispositif (porte coulissante ou renforcement) permettant de ne pas empiéter sur l'espace public ;
- considérant que l'espace horeca s'étend sur deux niveaux le long de la limite mitoyenne côté rue de la Science, qu'il intègre un espace organisé en gradins descendant vers la cour anglaise, ce qui permet d'envisager une utilisation possible de cet espace à des fins de présentation ou de spectacle ;
- considérant cependant que cet espace ne dispose pas de sanitaires dédiés, que plusieurs connexions interne sont prévues vers les bureaux, que la circulation verticale par ascenseur est également commune avec celle des bureaux, que la qualification de cet espace en tant que commerce horeca totalement autonome est par conséquent peu réaliste en matière de contrôle d'accès, et qu'il s'agirait de considérer l'affectation de cette zone comme étant en réalité l'accessoire de l'affectation principale de bureau, qu'il y a lieu de clarifier cette situation ;
- considérant que l'organisation des étage-type de bureau vise avant tout à garantir une flexibilité d'aménagement ;
- considérant que l'espace extérieur au 6^{ème} étage et au 9^{ème} étage ne sont accessibles qu'aux utilisateurs des bureaux durant les heures d'ouvertures de ceux-ci, qu'ils agrémentent les plateaux de bureaux en leur offrant un espace extérieur sans toutefois générer de vues intrusives ou être une source de nuisances vers les parcelles voisines ;
- considérant que la connexion interne entre le lobby et la zone horeca au rez comporte deux marches, ce qui la rend impraticable aux PMR, qu'il y a lieu de remédier à cette situation ;
- considérant que le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en communs (zone d'accessibilité A) ;
- considérant que le deuxième sous-sol abrite, outre des locaux techniques et le noyau de circulation, 11 emplacements de stationnement pour voitures desservis par un ascenseur à voitures ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

- considérant que le nombre total d'emplacements passe ainsi de 24 à 11 ; que ce nombre est inférieur à ce qui est autorisable selon le Cobrace (28) ;
- considérant cependant qu'étant donné la forme de la parcelle, l'emprise du noyau de circulation, le caractère étriqué du sous-sol ainsi que l'organisation en cul-de-sac d'une majorité d'emplacements, il y a lieu de penser que son fonctionnement sera problématique, qu'il sera difficile d'y manœuvrer aisément, et qu'il s'agit de démontrer la bonne manœuvrabilité des espaces de circulation, en particulier en cas de croisement de véhicules entrants et sortants ;
- considérant cependant que la zone de parking ne comporte qu'un seul emplacement à destination des PMR, en dérogation à l'art. 7 du Titre IV du RRU, que cette dérogation ne semble toutefois pas justifiée et qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant au minimum deux emplacements PMR ;
- considérant que la capacité du local vélos, de 41 emplacements, est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU (imposant minimum 27 emplacements) ; que ce nombre est augmenté de 4 emplacements extérieurs au rez-de-chaussée ;
- considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- **de limiter au maximum la volumétrie du cabanon technique (hauteur et emprise) afin de conserver une volumétrie épurée et vérifier la nécessité de prévoir un double accès à la toiture ;**
- **de coupler l'espace du porche avec l'entrée principale du bâtiment et aménager une entrée à l'échelle du bâtiment, travailler la mise en lumière sous le porche ;**
- **d'étudier la possibilité de prévoir pour les portes techniques une finition similaire au revêtement ;**
- **de limiter la profondeur du bâtiment à celle du bâtiment voisin côté Belliard ;**
- **de prévoir un autre dispositif (porte coulissante ou renforcement) pour l'espace horeca à front de rue, permettant de ne pas empiéter sur l'espace public ;**
- **de clarifier la situation de l'espace horeca en terme d'utilisation et d'affectation (commerce indépendant ou fonction accessoire au bureau) ;**
- **de supprimer la partie du parking organisée en cul de sac voire la totalité du parking ;**
- **de prévoir deux emplacements PMR dans le parking s'il était maintenu ;**
- **de réorganiser les locaux techniques du rez-de-chaussée et le local vélo du sous-sol de manière à prévoir une partie du local vélo au rez-de-chaussée afin de privilégier notamment l'accès aux vélos électriques ;**
- **de revoir la connexion interne entre le lobby et l'espace horeca au rez afin de la rendre compatible PMR.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 02/02/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: D4/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Place De Brouckère 2-4, 12-30 et 40-50 1000 Bruxelles
Rue des Augustins 1-11 1000 Bruxelles
Rue des Hirondelles 2-16 1000 Bruxelles
Rue de Laeken 35-39 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Debrouckère Development (et Griet TREKELS)

Objet / Betreft: Changer l'affectation des immeubles situés sur la place de Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 152 chambres (5015 m²) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ; démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (41.255 m²), transformer un bâtiment 8-10 et rénover deux bâtiments sur la place de Brouckère 48-50, reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant un immeuble de bureaux (6453 m²), des immeubles de logement (23859 m²), dont 176 appartements et 129 logements pour étudiants, des commerces (3739 m²), un espace équipement (122 m²) et un parking couvert de 147 emplacements voitures et 22 emplacements motos ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/12/2020 - 17/12/2020

5

Réactions / Reacties: 30

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:

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
Département Urbanisme • Departement Stedenbouw
Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie
Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel
T. 02 279 29 30
urb.commissionconcertation@brucity.be • urb.overlegcommissie@brucity.be
www.bruxelles.be • www.brussel.be