



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A1136/2019 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard Anspach 65 1000 Bruxelles
Place de la Bourse 1000 Bruxelles
Rue Paul Devaux 3 - 7 1000 Bruxelles
Rue du Marché aux Poulets 7 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: THE DOME

Objet / Betreft: Modifier l'affectation, démolir partiellement, rénover et étendre l'ancien complexe "Bourse Center" en un bâtiment multifonctionnel (bureaux, logements et commerces).

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 10

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:

- attendu que le bien se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- attendu que la demande se trouve en espace socioéconomiquement faible, en hypercentre ville, en zone prioritaire de verdoisement et dans le périmètre d'un noyau d'identité locale existant du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
- attendu que la demande vise à modifier l'affectation, démolir partiellement, rénover et étendre l'ancien complexe "Bourse Center" en un bâtiment multifonctionnel (bureaux, logements et commerces) ;
- considérant que la demande de permis d'urbanisme est soumise à étude d'incidences en vertu de l'article 128 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), et du point 21 de son annexe A: « établissement commercial dont la superficie de plancher dépasse 5.000 m, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur. »
- considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :
 - 13/09/2019 : Dépôt de la demande de permis auprès de Urban ;
 - 14/11/2019 : Accusé de réception d'un dossier complet ;
 - Du 29/11/2019 au 16/04/21 ; Réunions du comité d'accompagnement
 - 27/04/2021 : Notification de clôture de l'Étude d'Incidences ;
 - 03/05/2021 : Réception, par Urban, de la décision du demandeur d'amender son projet ;



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: 09/11/2021

- 28/06/2021 : Réception, par Urban, d'une demande de permis d'urbanisme amendée suite aux recommandations de l'Étude d'Incidences ;
- 23/07/2021 : Notification du projet amendé aux Collèges des Bourgmestre et Échevins et demande d'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;
- 08/09/2021 au 07/10/2021 : Enquête publique sur la demande telle qu'amendée ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 08/09/2021 au 07/10/2021 et a donné lieu à 10 réactions pour les motifs suivants :
 - Application de la prescription générale 0.9 du PRAS : Clause de sauvegarde ;
 - Application de la prescription particulière 4.5 du PRAS : Modification des caractéristiques urbanistiques ;
 - Application de la prescription particulière 22 du PRAS : Superficie de plancher des commerces supérieure à 2500m² ;
 - Application de l'article 188/9 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I : Article 5 : Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne et Article 6 : Toiture ;
- Que les réclamations favorables écrites portent principalement sur :
 - Projet excellent tant en termes d'architecture que de mobilité ;
 - Nouvelle dynamique positive pour le quartier ;
 - Végétalisation des toitures ;
- considérant que les réclamations défavorables écrites portent principalement sur :
 - Les chiens-assis de deux étages qui écrasent la toiture mansardée et effacent la tour d'angle ;
 - La hauteur des bâtiments rue Marché aux Poulets ne devrait pas excéder la hauteur sous-corniche des bâtiments existants ;
 - Besoin de créer des logements familiaux ;
 - Nombre de stationnement voiture à augmenter si plus de familles ;
 - Demande de veiller à la gestion des eaux et calculer les cuves de rétention sur base d'une pluie d'orage de 100 mm durant 1 heure ;
 - Mesures de précautions à prendre lors du chantier pour protéger les façades des bâtiments environnants et/ou prévoir un nettoyage post-chantier des façades atteintes par les poussières ;
 - Taille des logements, éclairage naturel, dimensions des placards (40cm au lieu de 60cm) ... ;
 - Pas d'accès à la propriété ;
 - De petits logements en coliving, configuration « idéale » pour de l'appart-hôtel ou du Airbnb ;
 - Nombre d'appartements trop importants (maximum une trentaine de plus grande taille)
 - Hauteur sous-corniche trop élevée (36,89m) avec étage supplémentaire par rapport à l'existant ;
 - Besoin de logements sociaux et de commerces de proximité pour les habitants ;
 - Demande que les charges d'urbanisme soient attribuées à du logement social afin de compenser le manque ;
 - Diminution du nombre de cellules commerciales = diminution du « mix commercial » ;
 - Installation d'un méga-horeca alors que l'offre en horeca du quartier est surabondante ;
 - Demande de conserver au maximum les bâtiments existants : démolitions non justifiées ;
- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 08/10/2021 ;
- vu l'avis d'Access&Go du 16/09/2021 qui considère que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU, qu'en effet, les portes à double battant d'entrée doivent avoir au moins un battant de 103cm de feuille de porte, celle des portes intérieures à double battant doit être de 93cm et que le projet doit inclure des toilettes PMR (au moins une et une supplémentaire par tranche de 20) ;



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: 09/11/2021

- vu l'avis de la CRMS du 02/09/2021 qui demande de revoir la composition extérieure du complexe afin que l'expression contemporaine s'affirme dans un plus grand respect des matériaux environnants ainsi que des hiérarchies et logiques de composition. Elle insiste particulièrement sur la nécessaire distinction entre façades et toiture, le rapport proportionnel de hauteur entre ces deux parties constitutives, la réduction des lucarnes ainsi que l'unicité du bâtiment (ne pas isoler la travée d'angle) ;
- vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 23/07/2021 qui demande de proposer une solution concrète pour l'offre manquante en matière de stationnement vélo pour les bureaux (76 emplacements), assurer techniquement la mise à disposition de minimum 61 emplacements vélos pour les logements et prévoir un système de gestion pour les véhicules partagés ;
- vu l'avis de la STIB du 03/09/2021, sans observation de leur part mais attirant l'attention sur le fait que le plan d'aménagement du piétonnier du boulevard Anspach, qui fait figurer l'implantation projetée de terrasses, ne correspond pas à la réalité en ce qui concerne l'implantation de la sortie de la station de métro Bourse, réalisée en conformité avec le permis délivré à la Région en 2016 ;
- considérant que l'avis de Bruxelles Economie et Emploi n'a pas été remis ;
- vu l'étude d'incidences jointe à la demande ;
- considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément à la décision du 1er Comité d'Accompagnement :
 - L'alternative 0, envisageant le maintien de la situation en l'état, tout en prenant en compte les évolutions pertinentes au sein de la zone d'étude ;
 - Deux variantes architecturales :
 - o Une variante donnant la priorité à une unité chromatique et de matériaux pour la réalisation des façades
 - o Une variante prévoyant une transition graduelle entre le projet et le bâti à l'angle de la rue Marché aux Poulets et la rue Paul Devaux, déclinée en 3 solutions différentes
 - Deux variantes de programme :
 - o Une variante de répartition des surfaces de logement visant à augmenter le nombre de logements comportant 2 et 3 chambres
 - o Une variante envisageant la création de logements étudiants ou collectifs
 - Une variante de chantier, envisageant une augmentation partielle de la surface démolie afin de simplifier et raccourcir les phases de travaux et atténuer certaines nuisances (gestion de l'eau notamment).
- considérant qu'au terme de l'analyse des incidences du projet et des alternatives, l'étude conclut que le projet proposé est à privilégier par rapport à l'alternative 0, notamment du fait de la mixité qu'il induit dans l'ilot, des superficies commerciales proposées répondant aux besoins de l'hypercentre (travailleurs, touristes, chalands, habitants), de la végétalisation d'une partie des toitures, du concept énergétique ambitieux, et de la réponse contemporaine au défi de valorisation du patrimoine de la zone ;
- considérant que l'analyse des variantes a permis de formuler différentes recommandations visant à diminuer les incidences du projet, notamment concernant le volume de transition entre l'immeuble et le bâti ancien et la diversité des logements ;
- considérant que, bien qu'augmentant la surface de démolition et par conséquent la quantité de déchets s'y rapportant, le chargé d'étude indique que la variante de démolition apporte d'autres avantages tels que la réduction de la durée du chantier ou l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et est donc considérée comme neutre voire favorable par rapport au projet ;
- considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet et d'autre part à améliorer le projet, portant notamment sur :
 - Le traitement des murs pignon ;
 - L'attention à porter au traitement des façades latérales ;



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: 09/11/2021

- L'intégration du volume de transition ;
 - Le nombre d'emplacements de stationnement pour vélo et la répartition de leur affectation ;
 - La gestion des eaux pluviales ;
 - La possibilité d'augmenter le nombre de logements 2 et 3 chambres et l'augmentation des espaces communs ;
 - Le bâtiment est situé d'un côté le long du boulevard Anspach, l'une des voies urbaines les plus importantes de Bruxelles, et de l'autre côté le long de la rue Paul Devaux et de la rue du Marché aux Poulets, deux rues de liaison avec le quartier situé derrière, autour du Marché aux Grains ;
- considérant que la demande vise à reconvertir, revaloriser, démolir partiellement et étendre l'ancien complexe « Bourse Center » en un bâtiment multifonctionnel comprenant des commerces, bureaux et logements ;
- considérant que la parcelle concernée est actuellement bâtie à 100% sur une surface de 2.347 m² ;
- considérant qu'en situation existante, les fonctions du bâtiment sont réparties comme suit : 2.341 m² de commerces et 16.180 m² de bureaux ;
- considérant que le projet prévoit 3 fonctions réparties comme suit : 2.097 m² de commerce au détail et 3.419,1 m² de grand commerce spécialisé, 7.647,8 m² de bureaux et 5.770,7 m² de logements ;
- considérant que le total de la superficie de plancher de tous le niveau hors-sol est de 18.818,0 m² en situation existante et de 17.869,65 m² en situation projetée, qu'il en résulte donc une diminution de 948,35 m² ;
- considérant qu'il en résulte une diminution de la superficie plancher affectée au bureaux (8532,2 m² hors sol en moins) et l'apparition d'une affectation inexistante en situation actuelle (logement), ce qui améliore la mixité fonctionnelle au sein de l'îlot et du quartier ;
- considérant que le maintien d'une affectation de bureau se justifie en zone de forte de mixité, qu'elle permet la consolidation de la fonction administrative au sein des sites les plus pertinents ;
- considérant également que la demande sur le marché du bureau consiste essentiellement en une demande de remplacement au sein d'un parc de bureau vieillissant, qui n'est souvent plus conforme aux normes constructives actuelles et amené à se transformer en profondeur, davantage qu'à une demande liée à de la croissance de l'activité tertiaire proprement dite, qu'en cela le projet apporte une réponse à cette demande de remplacement pouvant justifier la création d'une offre de bureaux supplémentaires par manque de flexibilité de l'offre existante ;

Situation existante :

- considérant que le complexe existant comprend des parkings et des locaux techniques au niveau souterrain, un rez-de-chaussée commercial, cinq étages supérieurs de bureaux que surmonte une toiture de deux étages, que le niveau souterrain est accessible via une rampe depuis la rue P. Devaux, que l'angle vers la Bourse est articulé par un volume de coupole en toiture, que deux circulations verticales caractérisent les deux façades latérales et que les deux bâtiments existants adjacents situés sur la rue du Marché aux Poulets (ns 7 et 9) font également partie du projet ;
- considérant que deux commerces viennent s'installer dans le bâtiment, l'un à l'angle du côté de la Bourse et l'autre à l'angle du côté du Marché aux Poulets, le premier s'étend du rez au 1er étage, le second du rez au sous-sol ;
- considérant que les bureaux sont implantés aux 2ème, 3èmes et 4èmes étages ;
- considérant que les logements viennent s'implanter dans les derniers étages de l'immeuble, soit du 5ème au 8ème étage ;
- considérant qu'un atrium vitré, central et couvert relie les différents étages de logements et une partie des étages de bureaux, créant un lien entre les deux fonctions ;
- considérant que la plus grande partie du sous-sol est occupée par le commerce au détail et l'espace de stockage associé ;



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: 09/11/2021

- considérant que des escaliers mécaniques permettent d'accéder à la surface commerciale, que des escaliers de secours nécessaires sont notamment prévus ;
- considérant qu'un parking est également aménagé au sous-sol, qu'une nouvelle rampe d'accès est créée via la rue du Marché au Poulet, que sont prévus 5 emplacements pour voitures partagées, 83 emplacements pour vélos et 5 emplacements pour vélos cargos ;
- considérant que 61 de ces emplacements sont destinés aux habitants et que les emplacements restants (28) sont à destination des bureaux ; que la délimitation physique de ces emplacements n'est pas claire ;
- considérant que, pour une nouvelle construction, le RRU préconise un minimum de 60 emplacements vélos pour les logements (titre II, article 17), 38 emplacements pour les bureaux (titre II article 13) et 2 pour les commerces (titre II article 17) ;
- considérant que ces articles du RRU ne s'appliquent pas pour les immeubles existants mais qu'ils constituent néanmoins une référence vers laquelle il convient de tendre ;
- considérant que l'El évalue les besoins totaux (toute fonction confondue) en emplacements vélo à 116 emplacements privés et 51 emplacements publics ;
- considérant que Bruxelles-Mobilité estime que le projet doit proposer une solution concrète pour l'offre manquante en matière de stationnement vélo pour les bureaux (76 emplacements) et assurer techniquement la mise à disposition de minimum 61 emplacements vélos pour les logements, qu'il y a donc un manque de 54 emplacements vélos ;
- considérant qu'il conviendrait donc d'augmenter l'offre en stationnement deux-roues dans le projet ;
- considérant que supprimer un emplacement voiture au profit des emplacements vélos n'est pas à encourager à l'heure actuelle au vu du nombre déjà restreint de ce type d'emplacement ;
- considérant qu'un ascenseur supplémentaire pour les vélos est prévu pour les cyclistes, qu'il donne directement sur la rue du Marché aux Poulets ;
- considérant que le parking voiture passe de 34 emplacements à 5, que la justification donnée est que le centre-ville ne se prête pas à l'utilisation de la voiture, que l'offre en transport publics, vélos et autres moyens de mobilité alternative sont suffisants pour les résidents de l'immeuble ;
- considérant que les autres locaux du sous-sol sont utilisés pour les installations techniques telles que la salle des systèmes d'extinction, la chaufferie, les locaux électriques, la basse tension, le local des compteurs, les citernes de collecte des eaux pluviales, les séparateurs de graisses, les puits de pompe, etc. ;
- considérant que l'accès au sous-sol se fait par l'escalier et l'ascenseur existants ainsi que par les escaliers de secours supplémentaires nécessaires qui mènent directement à l'extérieur ;
- considérant qu'à l'angle du Boulevard Anspach et de la rue P. Devaux se trouve au rez-de-chaussée le grand commerce spécialisé, qu'il sera, selon la note explicative, composé de divers bars et lieux de restauration liés à un grand marché, avec également une liaison vers le premier étage ;
- considérant que l'entrée principale se trouve à l'angle sous la tour, en contact direct avec la place de la Bourse ;
- considérant que les livraisons du commerce s'effectuent tout au bout de la rue P. Devaux ;
- considérant qu'à l'angle du Boulevard Anspach et de la rue du Marché aux Poulets s'installe le grand commerce au détail, qu'une liaison vers le sous-sol est créée et que l'entrée principale se trouve à l'angle sous l'arcade historique conservée ;
- considérant qu'un accès commercial supplémentaire est créé à l'arrière de la rue du Marché aux Poulets pour permettre un flux entrant provenant de la rue des Halles, que la zone d'accès logistique et de livraison est située sur la rue du Marché aux Poulets ;
- considérant que la rampe d'accès au niveau souterrain pour les voitures et les vélos est située à côté de la zone de livraison logistique, que derrière l'ascenseur à vélos se trouve également un local commun destiné au stockage ;



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: 09/11/2021

- considérant que les deux cages d'escalier historiques situées dans les deux façades latérales sont conservées sur tous les étages du bâtiment et sont utilisées par les utilisateurs des bureaux et les résidents des unités d'habitation ;
- considérant que pour des raisons de sécurité anti-incendie, cinq nouveaux escaliers de secours sont prévus, dont l'un donne sur le boulevard Anspach, deux autres à côté des escaliers historiques et les deux derniers à l'extrémité du bâtiment, côté rue P. Devaux et côté rue du Marché aux Poulets ;
- considérant qu'à mi-longueur de la rue P. Devaux, le grand hall d'entrée principal de l'immeuble est doté d'un accès aux étages supérieurs, que de grandes baies vitrées font de ce point central un lieu public qui mène presque directement à la place de la Bourse, qu'à l'intérieur, le foyer est relié aux escaliers historiques et aux cages d'ascenseur ;
- considérant que tant les résidents des unités d'habitation que le personnel et les visiteurs des bureaux y ont accès ;
- considérant qu'à mi-longueur de la rue du Marché aux Poulets, un deuxième hall d'entrée est prévu à l'usage des résidents uniquement ;
- considérant qu'une mezzanine est construite entre le rez-de-chaussée et le premier étage, que cet entresol est situé au-dessus des zones de déchargement et des zones non publiques des espaces commerciaux 1 et 2 ;
- considérant que les parties de la mezzanine jouxtant la rue Paul Devaux et la rue du Marché aux Poulets sont utilisées comme espaces extérieurs intégrés à l'immeuble pour les condenseurs des installations de refroidissement de produits des espaces commerciaux 1 et 2 ;
- considérant que le dégagement de chaleur de ces installations techniques spécifiques est évacué par l'intermédiaire d'éléments d'aération (grilles acoustiques) dans la façade, que le groupe électrogène de secours, qui alimente en permanence les systèmes de détection et d'extinction d'incendie, y est également installé ;
- considérant que ces locaux purement techniques ont une hauteur libre limitée à 2,19 m, que l'installation des éléments extérieurs de ces installations techniques à l'intérieur, au niveau de la mezzanine, fait partie du concept architectural de base visant à dissimuler le plus possible aux regards les installations techniques, comme c'est le cas avec le silo à technique intégré sur les niveaux +2 à +8 inclus ;
- considérant qu'à certains endroits, la hauteur libre de la mezzanine est de 2,4 m, que diverses fonctions non publiques de l'espace commercial 2 trouvent place dans cette zone ;
- considérant que le premier étage est entièrement occupé par le grand commerce spécialisé qui y installe son restaurant-concept, considérant que deux escaliers mécaniques installés dans le grand vide amènent le public à l'étage ;
- considérant que cet espace ouvert offre une vue sur les activités urbaines, la Bourse, le boulevard Anspach, la rue P. Devaux et la rue du Marché aux Poulets ;
- considérant que dans la partie nord sont principalement prévues des zones de préparation, des locaux éducatifs et des espaces pour le personnel ;
- considérant que toutes les installations techniques sont logées dans le silo technique ou dans ses ramifications ;
- considérant que l'étage entier est relié aux escaliers de secours nécessaires (5 nouveaux et 2 existants) ;
- considérant que les bureaux sont disposés au-dessus de la grande corniche du socle, c'est-à-dire les deuxième, troisième et quatrième étage ;
- considérant, suivant la note explicative, que les bureaux s'organisent comme développé ci-dessous ;



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: 09/11/2021

- considérant que les utilisateurs des bureaux et les visiteurs sont conduits, via le grand hall d'entrée au rez-de-chaussée de la rue P. Devaux, jusqu'au deuxième étage, au milieu du grand salon-bar duplex situé à l'angle de la place de la Bourse. Cela donne également accès à la galerie et aux différentes salles de réunion et de consultation publiques ;
- considérant que de ce salon-bar, à travers les parois vitrées transparentes, on a une vue sur l'atrium intérieur ;
- considérant que les autres bureaux sont accessibles depuis ce salon-bar grâce à des sas judicieusement placés, que tous les bureaux sont toujours placés autant que possible sur les façades extérieures afin qu'ils reçoivent suffisamment d'éclairage naturel ;
- considérant que les troisième et quatrième étage, où se trouvent les bureaux à caractère plutôt privé, sont accessibles par des escaliers qui seront déterminés par l'utilisateur, que cependant, les utilisateurs des bureaux peuvent également accéder à ces étages par les escaliers historiques existants et par l'atrium ;
- considérant qu'au troisième étage, une découpe en retrait crée une liaison spatiale avec le salon-bar, via un escalier reliant le troisième au quatrième étage, que cette découpe apporte également de la lumière latérale au cœur du troisième étage ;
- considérant qu'au quatrième étage où commence l'atrium sont principalement prévus des bureaux informels et des espaces de consultation qui seront situés sous la verrière de l'atrium, que ces fonctions peuvent être parfaitement combinées avec les fonctions résidentielles ;
- considérant qu'une connexion tant physique que visuelle se crée de l'atrium à travers la découpe du troisième étage vers l'espace du salon-bar du deuxième étage et donc aussi jusqu'à la place de la Bourse ;
- considérant que, par un escalier monumental, les utilisateurs des bureaux ont accès à la vaste toiture-jardin à l'arrière et à un espace salon à un niveau supérieur ;
- considérant que les techniques des bureaux sont toutes amenées depuis le silo technique dans la partie nord, qui jouxte tous les étages ;
- considérant que les étages de bureaux sont tous reliés aux trois nouveaux escaliers de secours et aux deux escaliers historiques existants ;
- considérant que seule la note explicative permet de comprendre le fonctionnement des étages de bureaux, que les plans fournis ne représentent que des compartimentages ;
- considérant qu'il y a lieu de représenter les bureaux sur plans comme indiqué dans la note explicative et y faire apparaître les locaux sanitaires et annexes ;
- considérant que l'immeuble est évidé vers l'intérieur à partir du quatrième étage afin de créer un atrium, faisant référence aux atriums des grands magasins historiques et aux logements en copropriété dans les grandes villes ;
- considérant que cet atrium est en quelque sorte le cœur du projet et apporte la lumière au cœur du bâtiment, que tous les appartements des cinquième, sixième, septième et huitième étage sont organisés autour de cet atrium spacieux et ont donc tous vue sur la ville ;
- considérant que les résidents accèdent aux étages respectifs par le grand hall d'entrée côté rue P. Devaux (où toutes les boîtes aux lettres seront placées, pour éviter la multiplication compliquée des adresses), ou via le hall d'entrée côté rue du Marché aux Poulets et empruntent l'ascenseur historique et les escaliers ;
- considérant que les différentes unités d'habitation sont accessibles par des coursives ouvertes dans l'atrium, que ces galeries sont communes et favorisent les contacts sociaux ;
- considérant qu'à chaque étage, elles mènent à un espace de vie commun à hauteur du silo technique ;
- considérant que deux passerelles traversent l'atrium et relient un côté de l'atrium à l'autre ;
- considérant que les unités d'habitation sont séparées des galeries par un sas de 2 m², ceci pour des raisons de sécurité anti-incendie et d'acoustique ;



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: 09/11/2021

- considérant que les 60 unités d'habitation sont conçues de manière compacte et sont composées de studios, appartements une chambre, et un appartement deux chambres, et sont destinées à des logements pour une ou deux personnes ;
- considérant que les surfaces varient entre 24 m² et 77 m² (calculées conformément à l'article 2, 4° du RRU) et sont conformes aux normes d'habitabilité des logements prévues par le Titre II du RRU : Considérant que toutes les unités d'habitation ont leur espace de vie orienté vers la rue (ainsi que "l'espace de nuit" dans le cas des studios, afin de profiter pleinement de la lumière) et disposent chacune d'une terrasse avec vue, que les espaces plus sombres sont disposés vers l'intérieur, que les unités d'habitation sont toutes dotées d'un séjour avec cuisine, salle de bain, toilettes et chambre à coucher ;
- considérant que les unités d'habitation du cinquième étage disposent de terrasses de type loggia, qui donnent à la façade une articulation spécifique ;
- considérant que du côté de l'atrium, la galerie mène à l'espace de vie communautaire dans la partie nord de l'immeuble, que depuis cet espace commun, on a vue et accès au jardin sur la toiture-jardin commune ;
- considérant que cette toiture-jardin est située au sommet du nouveau bâtiment sur la rue du Marché aux Poulets et sert de pièce extérieure verte, bordée d'une pergola à claires métalliques ;
- considérant que la toiture-jardin est directement reliée à l'escalier de secours qui débouche sur la rue du Marché aux Poulets ;
- considérant que les sixième et septième étage sont également pourvus d'espaces communautaires adossés au silo technique ;
- considérant que l'ensemble des installations techniques est prévu dans un conduit vertical fermé (« silo ») traversant la partie nord des différents étages, que le dernier niveau de ce silo contient les équipements extérieurs ;
- considérant que ces derniers sont masqués à la vue par une enceinte de parois en béton et sont ainsi également insonorisés ;
- considérant qu'au-dessus du niveau du toit mansardé existant, un nouvel étage est construit, le long du boulevard Anspach, et prolongé jusqu'à la jonction aux deux cages d'escaliers historiques de la rue P. Devaux et la rue du Marché aux Poulets ;
- considérant que ce volume est conçu comme une arcade arrière rythmée de plaques d'acier verticales, que ce volume reste très abstrait et agit comme un couronnement final ;
- considérant qu'il n'y a pas de construction au-delà des cages d'escalier ;
- considérant que du côté du boulevard Anspach et de la rue du Marché aux Poulets sont implantés 8 autres unités d'habitation compactes, jouxtant la cage d'escalier de la rue du Marché aux Poulets, que du côté de la rue P. Devaux ne sont pas prévues d'unités d'habitation, mais bien un grand espace communautaire de 143 m², avec une cuisine et des sanitaires ;
- considérant que le volume est entièrement vitré, offre un panorama sur la ville et est directement accessible par la cage d'escalier de la rue P. Devaux ;
- considérant que la toiture est accessible aux résidents à partir de la galerie, qu'il y a des terrasses communes avec quelques petites serres pour la culture de légumes et un endroit couvert pour se poser et se reposer, avec vue sur la ville ;
- considérant que le pourtour de la toiture, à cet endroit-là, est végétalisé ;
- considérant qu'autour de la tour il y a une terrasse extérieure commune qui permet de dégager le dôme du reste du volume bâti, que cette terrasse peut être agrandie afin de mieux mettre en évidence le dôme et d'offrir un espace extérieur plus généreux ;
- considérant qu'il y a lieu, à cet effet, de supprimer l'appartement 8.01 et de diminuer l'espace de vie collectif au 8ème étage ;
- considérant que le silo technique se termine au-dessus du toit et est masqué à la vue par un mur de béton apparent qui l'entoure ;



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: 09/11/2021

- considérant que le projet prévoit une proportion importante de logements de petite taille, qu'il ne répond par conséquent pas aux besoins de logements de plus grande taille pour les familles ; qu'il conviendrait donc de diversifier l'offre afin d'accueillir plus de logements de 2 ou 3 chambres au sein du projet ;
- considérant que le projet est conçu comme du co-living, tel que détaillé dans la note explicative, mais que les plans ne reflètent pas suffisamment ce concept ;
- considérant qu'afin de renforcer la convivialité au sein du projet, il y a lieu d'augmenter les zones de rencontres dans l'atrium, en élargissant, par endroits, les circulations ;
- considérant qu'à l'analyse, le programme projeté s'apparente d'avantage à du co-housing qu'à du co-living ;
- considérant que les accès aux logements situés aux angles du bâtiment sont peu agréables du fait qu'ils regroupent, sous la forme d'un sas, 2 à 3 logements et sont donc fermés par rapport à l'atrium, ce qui engendrent des espaces clos peu propices à la rencontre et au partage ;
- considérant qu'il y a donc lieu d'améliorer ceux-ci ;
- considérant que l'immeuble concerné par la demande a été construit, à l'origine, en 1872 et est donc contemporain de l'aménagement des boulevards du centre et de l'édification de la Bourse de Commerce ;
- considérant que l'ensemble bâti ancien, tant par son gabarit que par son style éclectique, s'intègre dans la perspective haussmannienne des nouveaux boulevards ;
- considérant que, suite à un incendie, cet ensemble est reconstruit en 1949 selon les plans de l'architecte E. De Heu en ne conservant que l'entresol d'origine ;
- considérant que la construction d'inspiration Art-déco, sobre et dépouillée, se caractérise par des baies vitrées plus larges qu'autrefois, des verticales affirmées par des trumeaux, des corniches débordantes au-dessus de l'entresol maintenu et aux étages en toiture ;
- considérant qu'en 1972 toutes les fenêtres ont été remplacées par des petites baies vitrées à châssis d'aluminium et des panneaux opaques à flanc de façade ;
- considérant que les façades du rez-de-chaussée sont vitrées le plus possible, en tenant compte de la lecture structurelle existante du bâtiment, que ces ouvertures physiques et visuelles permettent à la ville de pénétrer plus à l'intérieur du magasin ;
- considérant que dans les deux rues latérales, tant la rue P. Devaux que la rue du Marché aux Poulets, le soubassement transparent est prolongé autant que possible dans la rue, ce qui augmente le ressenti d'ouverture dans ces rues ;
- considérant qu'aucun espace de service n'est intégré aux façades, afin de ne pas perturber l'aspect ;
- considérant qu'à l'extrémité de chaque façade latérale, tant dans la rue P. Devaux que dans la rue du Marché aux Poulets, est prévu un accès pour l'approvisionnement logistique des magasins ;
- considérant que ces accès sont dissimulés autant que possible à la vue par une finition de façade en métal déployé, que cette finition dissimule également toutes les bouches d'aération ;
- considérant que les ventilations sont toujours présentes côté rue Paul Devaux, qu'il y a lieu de documenter d'avantage leur mise en œuvre afin de pouvoir évaluer leur aspect ;
- considérant que les étages sont doublés de panneaux métalliques verticaux ornés d'ailerons métalliques verticales en acier protégé d'éléments en aluminium anodisé ou émaillé de couleur bronze ;
- considérant que ce revêtement de façade rompt avec la matérialité de l'architecture sur les boulevards centraux et particulièrement autour de la Bourse, dominée par la pierre de France ;
- considérant l'évolution architecturale du bâtiment, que son parement d'origine n'existe plus depuis 1949, que le traitement proposé reprend un langage ancien de manière contemporaine tout en répondant aux normes d'isolation en vigueur ;
- considérant que la nouvelle enveloppe extérieure a pour objectif de renforcer la verticalisation des façades et de recréer une alternance de pleins et de vides ;



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: 09/11/2021

- considérant que seule la travée du dôme est laissée en simili-pierre apparente, distinguant ainsi celle-ci du reste du bâtiment ;
- considérant que juste en-dessous de la corniche, à la partie supérieure du cinquième étage, de petits balcons suspendus ont été prévus au profit des unités d'habitation, qu'il s'agit d'un long balcon de loggia horizontal, typique des élégants bâtiments résidentiels du voisinage ;
- considérant que de grandes lucarnes, sur double hauteur, sont placées en toiture et renforcent la verticalité de la façade ;
- considérant que ces grandes lucarnes permettent d'intégrer des terrasses à chaque logement ;
- considérant que le dernier étage est construit en retrait afin de minimiser son impact visuel depuis l'espace public ;
- considérant que les deux angles sur le boulevard Anspach s'articulent différemment, que l'angle côté place de la Bourse conserve son aspect historique de tour avec une coupole couleur cuivre, que l'autre angle, côté rue du Marché aux Poulets, reçoit un nouvel élément de toiture panoramique qui évoque l'ancienne tour qui s'élevait à cet endroit ;
- considérant qu'un auvent métallique est placé sur les consoles existantes du bâtiment, entre l'entresol et le 1er étage, qu'historiquement un balcon soulignait ce niveau, que, bien que plus fin, cette intervention s'intègre de manière contemporaine dans son contexte bâti environnant ;
- considérant de plus que cet auvent marque les différents registres du bâtiment en séparant visuellement les étages dédiés au commerce de ceux dédiés aux bureaux, cependant l'auvent historique ne distinguait pas les fonctions au sein du bâtiment ;
- considérant que cet auvent s'inscrirait dans un contexte urbain existant, que les auvents de la Place de la Bourse et des boulevards sont traditionnellement implantés au-dessus des baies du rez-de-chaussée ;
- considérant qu'il serait opportun d'étudier une variante en déplaçant l'auvent au dessus du rez-de-chaussée et en étudiant la possibilité de réintroduire un balcon filant sur les consoles existantes ;
- considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet amendé prévoit un volume combiné, composé d'une citerne de récupération de 66 m³ et d'un bassin d'orage de 13 m³ ;
- considérant d'après le calculateur développé par Bruxelles Environnement, les volumes de rétention et récupération obligatoires pour le projet sont de 14 et 13 m³ ;
- considérant que dans la situation existante, l'ensemble des eaux pluviales est rejeté à l'égout et que le projet apporte par conséquent une amélioration notable dans ce domaine ;
- considérant néanmoins qu'au vu de la surface de collecte des eaux en toiture et le volume prévu pour la réutilisation, la citerne semble surdimensionnée, ce qui induit un risque qu'elle ne déborde jamais et ne puisse pas évacuer la couche de particules flottantes ;
- considérant que le demandeur indique qu'un rinçage manuel annuel de la citerne est prévu, mais qu'il conviendrait toutefois d'essayer d'optimiser les volumes des citernes de récupération et de bassin d'orage (diminution de la première au profit du deuxième) afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales du projet.
- considérant que le projet prévoit un système de chauffage recourant à la géothermie et à des chaudières à gaz, qu'un système de pompe à chaleur n'a pas été envisagé car le système technique proposé, avec préchauffage et récupération d'énergie maximisés apporte également des avantages.
- considérant que le projet ne prévoit pas de toitures vertes sur les façades extérieures, pour des raisons de sécurité incendie et esthétiques pour les façades avant notamment, mais que des plantes grimpantes sont prévues aux bords de la toiture intensive au +5 pour couvrir les structures ouvertes ;
- considérant que très peu d'éléments intérieurs de l'immeuble existant sont récupérables d'après le demandeur, du fait de leur faible qualité, de la présence d'amiante ou encore des impossibilités de démontage de certains éléments ;
- considérant néanmoins qu'au niveau « micro », certains éléments, tels que des quincailleries, luminaires, etc. pourraient éventuellement être revalorisés ; qu'il convient dès lors de réaliser un audit plus précis pour évaluer ce potentiel de réemploi et revalorisation ;



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: 09/11/2021

- considérant qu'en ce qui concerne les réclamations, il peut être répondu ce qui suit :
 - En ce qui concerne la double hauteur des chiens-assis, celle-ci enforce la verticalité du projet et permet d'offrir une terrasse à chaque logement, elle est donc acceptable ;
 - En ce qui concerne la hauteur sous corniche du volume de transition située Rue Marché aux Poulets, celle-ci permet d'avoir une gradation dans les gabarits et de limiter une hauteur trop importante du pignon aveugle, qu'elle est donc acceptable ;
 - En ce qui concerne le besoin de créer des logements familiaux ce besoin est réel pour l'hyper-centre-ville et doit être favorisé dans le projet ;
 - En ce qui concerne le manque de voitures dans le cas où des familles viendraient s'installer, cette remarque est pertinente mais la situation du site et l'accès à de nombreux services permettent de se passer de voiture, les transports en communs proches et l'offre de parking vélos permettent de favoriser le mode de transport doux, de plus les familles voulant s'installer en hyper-centre ville connaissent les contraintes d'un tel emplacement ;
 - En ce qui concerne la taille des logements, de l'éclairage naturel de ceux-ci et des dimensions des placards intégrés mis à disposition, la demande vise un public cible particulier, que le type de logement lui est adapté, mais que par ailleurs une offre plus diversifiée en type de logement doit être faite, que l'éclairage naturel limité par endroits est dû aux caractéristiques structurelles existantes et que les dimensions des placards doivent répondre aux besoins de rangement de chaque habitant et devront être dimensionnés à cet effet ;
 - En ce qui concerne l'étage supplémentaire par rapport à l'existant, celui-ci permet de créer un équilibre de surface entre les différentes fonctions en proposant plus de surfaces de logement et permet également l'installation d'un grand local commun, de plus cet étage est en recul par rapport aux façades principales et son impact visuel depuis l'espace public est donc limité ;
 - En ce qui concerne le besoin en logements sociaux, le propriétaire est un acteur privé, il est donc libre de proposer ou non un certain type de logements, le besoin de logements sociaux à Bruxelles est réel mais le besoin de logements d'autres catégories l'est également ;
 - En ce qui concerne le besoin de commerces de proximité, la structure proposée des deux grands commerces permet une division future offrant la possibilité d'installer de plus petits commerces ;
 - En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, le projet est conforme à la législation en vigueur dans ce domaine et qu'il améliore nettement la situation existante, où aucun système de rétention des eaux n'existait pour l'immeuble ;
 - En ce qui concerne la conservation de l'existant, il faut noter que le projet déposé compose avec l'existant en conservant la majorité des façades et une partie des structures, que l'étude d'incidences n'a pas jugé plus défavorable que le projet initial la variante envisageant une augmentation de la superficie de démolition ;
- considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU en ce que le volume reconstruit le long de la rue du Marché aux Poulets présente une façade avant plus haute que les façades des bâtiments voisins ;
- considérant que cette dérogation résulte de la conservation du bâtiment historique et répond à la nécessité d'une transition harmonieuse entre les bâtiments existants ;
- considérant que la différence de hauteur des façades n'a aucun impact sur l'ensoleillement des rues et des bâtiments adjacents, ni sur la vue panoramique de ces bâtiments sur les éléments de valeur du centre-ville;
- considérant que les autres bâtiments présents dans la rue et dans le quartier présentent, en général, une façade haute ;
- considérant que le projet s'intègre donc parfaitement dans le tissu urbain existant et dans la dynamique verticale de la façade projetée, que dès lors la dérogation est acceptable ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2021

- considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en ce que la toiture du volume reconstruit rue du Marché aux Poulets (n° 7 et 9) est plus haut de trois mètres que la toiture des bâtiments voisins ;
- considérant que cette différence de hauteur résulte de la situation existante et est nécessaire pour permettre une transition harmonieuse entre le projet et les bâtiments adjacents ;
- considérant que par conséquent, l'objectif de cette dérogation est précisément de limiter l'impact visuel de la différence de hauteur entre les bâtiments ;
- considérant que la nouvelle gaine technique (silo) est plus basse que la gaine existante, que les installations techniques existantes en toiture sont enlevées et intégrées dans le nouveau silo technique ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3 du Titre II du RRU en ce que cet article prévoit que chaque logement d'un nouveau bâtiment doit comporter un espace de rangement ou de stockage et que pour la création de logements dans des bâtiments existants, les actes et travaux doivent essayer de respecter au maximum cette norme ;
- considérant que chaque logement comprend un placard intégré servant d'espace de rangement, que pour certains logements ce placard est peu profond ;
- considérant qu'il y a lieu de maximiser les espaces de rangements soit en proposant des placards suffisamment grands et profonds soit en créant des locaux type cellier dans chaque logement ;
- considérant dès lors que la dérogation n'est pas acceptable pour l'ensemble des logements ;
- considérant que le projet déroge à l'article 10 du Titre II du RRU en ce que les superficies nettes éclairantes ne sont pas suffisantes pour 5 logements du 5ème étage ;
- considérant que les 5 logements concernés sont les suivants :

Numéro Logement	Superficie local habitable	Superficie nette éclairante	% Superficie nette éclairante
5.09	30,16 m ²	4,15 m ²	13,76%
5.10	47,84 m ²	8,27 m ²	17,29%
5.12	49,92 m ²	8,21 m ²	16,45%
5.15	39,68 m ²	5,67 m ²	14,29%
5.16	33,62 m ²	5,67 m ²	16,86%

- considérant que les logements sont intégrés au rythme existant des façades, que cela signifie que les mesures des fenêtres ne peuvent pas être ajustées sans endommager celles-ci ;
- considérant, dès lors, que ces dérogations minimales sont acceptables ;
- 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 principe de bon aménagement des lieux ;



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: 09/11/2021

Avis FAVORABLE à condition :

- de proposer une solution pour augmenter l'offre en matière de stationnement vélo pour les bureaux et les logements, sans impacter les superficies plancher du Delhaize et des logements ;
- d'assurer techniquement la mise à disposition de minimum 61 emplacements vélos pour les logements et prévoir un système de gestion pour les véhicules partagés ;
- de proposer une diversité de logements plus importante en proposant davantage de logements de grande taille, afin de permettre à des familles de s'installer ;
- d'augmenter les zones de rencontres dans l'atrium en élargissant, par endroits, les circulations ;
- de proposer une variante en revoyant la position de l'auvent en le plaçant au-dessus du rez-de-chaussée;
- d'essayer d'optimiser les volumes des citernes de récupération et de bassin d'orage afin de permettre occasionnellement le débordement de la citerne de récupération et d'augmenter le volume de tamponnement;
- de représenter les bureaux sur plans comme indiqué dans la note explicative et y faire apparaître les locaux sanitaires et annexes ;
- d'améliorer les accès aux logements situés aux angles du bâtiment ;
- de se conformer à l'article 3 du Titre II du RRU en maximisant les espaces des rangements dans les logements, soit en fournissant des placards grand et profonds, soit en intégrant un local type cellier dans chaque unité ;
- de dégager de part et d'autre, d'une manière homogène, la coupole et d'offrir une terrasse commune plus généreuse au 8^{ème} étage ;
- de fournir des détails techniques des ventilations situées au-dessus des entrées rue Paul Devaux ;
- de réaliser un audit réemploi pour évaluer les éléments du bâtiment existant pouvant être éventuellement récupérés ou valorisés ;
- d'introduire une demande de PE (1D, 2 et amiante) auprès de Bruxelles-Environnement
- de respecter l'avis du SIAMU du 08/10/2021 ;
- de respecter l'avis de Bruxelles Mobilité du 23/07/2021 ;
- de respecter l'avis d'AccessAndGo du 16/09/2021.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: P839/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Avenue du Port 138 - 140 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Agence Régionale pour la Propreté - BRUXELLES-PROPRETÉ (Vincent JUMEAU)

Objet / Betreft: Modifier l'affectation d'un grand commerce spécialisé en équipement d'intérêt collectif ou de service public (centre logistique pour l'agence Bruxelles-Propreté), modifier l'aspect architectural des façades, construire un escalier de secours, aménager un atelier pour véhicules électriques, rehausser un escalier de secours, modifier les aménagements extérieurs et aménager des stationnements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 27/10/2021

2

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:

- attendu que la demande se situe en zone d'activités portuaires et de transports et le long d'un espace structurant (avenue du Port) au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- considérant que le site faisant l'objet de la demande est situé entre l'avenue du Port et la rue Claessens d'une part, la rue de la Navigation et la rue Olivier Brunel (prolongement de la rue de Tivoli) d'autre part, sur une parcelle appartenant au Port de Bruxelles ;
- considérant que le site Tivoli faisant l'objet de la présente demande présente la particularité de ne pas avoir le même propriétaire qu'il s'agisse du bâtiment ou du terrain ; qu'en effet, ce dernier appartient au port de Bruxelles alors que le bâtiment appartient au demandeur et que le terrain est loué via un bail emphytéotique ;
- considérant que la parcelle est ceinte de grilles, que le dénivelé du terrain est négligeable et à niveau avec les rues adjacentes, que le pourtour de la parcelle est planté et possède deux portails sur l'avenue du port : l'une à l'extrémité sud et l'autre du côté nord ; que l'essentiel de la parcelle est occupé par un parking extérieur principalement goudronné et partiellement composé de dalles gazon ;
- considérant que le bâtiment faisant l'objet de la demande s'implante au centre de l'îlot, qu'il est composé de deux ailes formant un T, que l'aile principale donne sur l'avenue du port comprend trois niveaux largement vitrés surmontés d'une toiture courbe en zinc et est couvert d'un bardage métallique en caisson de teinte blanche ; que l'aile secondaire est un hangar d'un seul niveau à toit plat et est couvert d'un bardage en tôle ondulé de teinte blanche, percé de nombreuses portes sectionnelles ;



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: 09/11/2021

- considérant que la demande vise à :
 - modifier l'affectation d'un grand commerce spécialisé en équipement d'intérêt collectif ou de service public (centre logistique pour l'agence Bruxelles-Propreté),
 - modifier l'aspect architectural des façades,
 - construire un escalier de secours,
 - aménager un atelier pour véhicules électriques,
 - rehausser un escalier de secours,
 - modifier les aménagements extérieurs,
 - aménager des stationnements ;
- considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :
 - l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :
 - rubrique 24) : équipement d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000m², 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 m² au sol ;
 - rubrique 25) : espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
- considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 04/08/2021 ;
- considérant que la demande s'accompagne d'une modification du permis d'environnement, qui sera introduite et instruite séparément, qu'il ne s'agit dès lors pas d'une demande de permis mixte ;
- 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 particulière 0.7 : équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
 - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - art. 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
- vu l'avis SIAMU demandé au Siamu en date du **04/08/2021** mais non reçu à ce jour ;
- considérant que le Port de Bruxelles n'a pas rendu son avis dans les délais prescrits ;
- considérant que Vivaqua n'a pas rendu son avis dans les délais prescrits ;
- considérant que Bruxelles-mobilité n'a pas rendu son avis dans les délais prescrits ;
- considérant que la STIB n'a pas rendu son avis dans les délais prescrits ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **08/09/2021** au **07/10/2021**, enquête pendant laquelle 2 réclamations écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
- considérant que les réclamations portent principalement sur :
 - des erreurs de procédure liées à la mise en place tardive des affiches (20/9 au lieu du 08/09) et la non-disponibilité des documents sur la plate-forme numérique
 - une inquiétude concernant une augmentation supposée des superficies
 - la nécessité (de manière générale) de réduire et d'encadrer les abattage d'arbres et de veiller à une gestion correcte des eaux pluviales
- considérant qu'après vérification, il s'avère que les documents n'ont effectivement pas été correctement mis en ligne par le demandeur sur la plate-forme dans le cadre de l'enquête publique, mais que la disponibilité des documents papier est avérée dans le cadre de l'enquête publique ;
- que les réclamations portant sur l'augmentation de superficie sont non fondées, dans la mesure où le projet n'en comporte pas (sauf, marginalement, l'ajout d'un escalier) ;
- considérant que le projet ne comporte pas d'abattage d'arbre ;
- considérant que la demande vise plus particulièrement à :
 - mettre en conformité le changement d'affectation de grand commerce spécialisé (atelier de réparation de poids-lourds) en équipement d'intérêt collectif ou de service public (centre logistique pour l'Agence Bruxelles-Propreté (ABP) ;
 - modifier l'aspect architectural des façades par le percement de baies (portes sectionnelles,



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: 09/11/2021

- sorties de secours)
 - construire un escalier de secours supplémentaire en façade nord (latérale droite) de l'aile principale du bâtiment ;
 - rehausser un escalier de secours existant au deuxième étage en façade ouest (arrière) de l'aile principale du bâtiment
 - aménager un atelier de réparation pour véhicules électriques à l'intérieur du bâtiment ;
 - modifier le compartimentage
 - modifier les aménagements extérieurs
 - aménager des stationnements ;
- considérant que le bien concerné par la demande a fait l'objet d'un permis d'environnement en 2018, dans le cadre de l'affectation actuelle, mais que le changement d'affectation n'a quant à lui jamais fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;
- considérant que l'Agence Régionale pour la Propreté (ARP) gère 10 sites, 5 Recypark (parc à conteneurs) et 1 garage pour l'entretien de ses véhicules, que les sites tels que celui faisant l'objet de la présente demande comprennent des bâtiments sociaux, centres névralgiques des secteurs, ainsi que des espaces de parking etc... ; que ces bâtiments regroupent des bureaux, guichets, salles de réunion, vestiaires, sanitaires, cantines, magasins, espaces de stockage, locaux 1ers soins, archives et des locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du service public ;
- considérant que selon les déclarations du demandeur, seule l'aile principale est sujette à modifications et fait l'objet de la demande de permis ; que l'aile secondaire reste inchangée tant dans son aménagement que dans son affectation et ne fait pas partie de la présente demande ;
- considérant toutefois qu'il en résulterait une situation incohérente en terme d'affectation, avec le maintien d'une partie de bâtiment en activité commerciale, alors que cela ne correspond plus à l'utilisation qui en est faite, qu'il y a lieu de clarifier cette situation et le cas échéant d'étendre le changement d'affectation à l'ensemble du bâtiment ;
- considérant qu'au même titre que le garage, les superficies de bureaux mentionnées aux plans de la situation projetée et dans l'annexe I sont en réalité accessoires à la fonction principale d'équipement ; qu'il ne s'agit pas d'une fonction distincte et que leur superficie doit donc être intégrée à celle de l'équipement ; qu'il y a lieu de modifier l'annexe I en conséquence ;
- considérant qu'une affectation d'équipement en dépassement des seuils admissibles en ZAPT est autorisable en application de la prescription générale 0.7 du PRAS, pour autant qu'il soit compatible avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant, et moyennant l'organisation de mesures particulières de publicité ;
- considérant que, bien que n'étant pas directement exercées sur la parcelle considérée (s'agissant d'un centre logistique), les missions de l'ABP relèvent par ailleurs de l'amélioration de l'environnement au sens de la prescription 6.1 du PRAS ; que cette activité relève très clairement de l'accomplissement d'une mission d'intérêt général et sont assimilables dès lors à un équipement d'intérêt collectif ;
- considérant que le maintien et le renforcement de ce type d'activité, à fortiori dans le contexte d'un quartier dont la mixité et la densité sont amenées à grandement évoluer dans un futur proche (développement de Tour & Taxis, quartier Tivoli, etc...) est nécessaire afin d'augmenter l'efficacité du service et de limiter les déplacements inutiles ;
- considérant que la volumétrie et l'aspect architectural des bâtiment existants sont globalement inchangés, hormis l'adjonction du nouvel escalier de secours et la rehausse de l'escalier existant, tous deux en bardage de tôle métallique de teinte claire, ainsi que l'ajout d'une porte de secours en façade sud de l'aile principale et d'une porte sectionnelle en façade nord de l'aile principale, à côté du nouvel escalier de secours ; que l'ensemble de ces modifications est lié au respect des normes incendie ; qu'elles s'intègrent sobrement et correctement dans l'architecture existante, et ne génèrent pas de dérogation ;
- considérant que quelques modifications d'aménagement intérieurs sont prévus ; que l'aile principale, actuellement occupée au rez-de-chaussée par un espace de stockage et un showroom et aux étages par des bureaux, est réaménagée pour y installer un garage pour véhicules électrique et des vestiaires, sanitaires, douches et autres espaces servants pour les agents de l'ARP, qu'une partie des bureaux est conservée, notamment sur la moitié gauche du 2e étage ; que le hall d'entrée et la cage d'escalier restent inchangés ;



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: 09/11/2021

- considérant que les aménagements extérieurs visent à :
 - rationaliser la circulation à l'intérieur du site : l'entrée et la sortie des véhicules sont ainsi séparées en deux endroits distincts pour fluidifier les entrées et les sorties de camions et ainsi fluidifier l'insertion sur l'avenue du Port ;
 - optimiser l'espace disponible pour pouvoir parquer plus de véhicules ;
 - augmenter la perméabilité du terrain : la modification des aménagements extérieurs permet de réduire légèrement le taux d'imperméabilisation., qui passe de 0.9 en situation existante à 0.88 en situation projetée
- considérant qu'il en résulte un aménagement très minéralisé qui ne respecte pas la prescription générale 0.2 du PRAS imposant, pour les demandes portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m², le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie au sol comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 m² chacun ;
- considérant cependant qu'il s'agit d'une situation précédemment autorisée et que la présente demande ne vise qu'à réorganiser les circulations et le stationnement à l'exclusion d'une intervention plus substantielle sur les revêtements extérieurs ;
- considérant que des parkings couverts pour les vélos et pour les motos sont prévus dans les aménagements ;
- considérant que le projet a pour objectifs :
 - d'améliorer les conditions de travail du personnel de l'ARP ;
 - de permettre une plus grande efficacité dans les opérations futures ;
 - de participer à l'ancrage territorial des futurs sites de l'ARP ;
 - de respecter l'environnement tout en réduisant la consommation énergétique et les frais de fonctionnement du site ;
 - de s'inscrire dans le cadre de la planification régionale en participant à améliorer le périmètre ;
- considérant dès lors que les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette intervention s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition :

- de clarifier la demande en ce qui concerne l'étendue du changement d'affectation et préciser les superficies concernées par la demande dans l'annexe I et aux plans.



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: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning Gemengd

Réf. / Ref.: M772/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Broekstraat 2 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BNP Paribas Fortis

Objet / Betreft: Renoveren van een bestaand kantoorgebouw met een bovengrondse vloeroppervlakte van 30000m² actueel in gebruik door BNPPF. De renovatie omvat:

- realiseren van 2 patio's, centraal in het gebouw, voor het verbeteren van de natuurlijke daglicht toetreding op de kantoorverdiepingen
- het openmaken van de gesloten sokkel op het gelijkvloers voor een betere relatie, integratie met zijn onmiddellijke omgeving
- functiewijziging van het huidig aantal 363 naar 161 ondergrondse parkeerplaatsen voor auto's en de inrichting van een ondergrondse fietsenstalling
- het verplaatsen van de leveringszone in de Peterseliestraat naar de Kreupelenstraat

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/10/2021

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:

Voor de stedenbouwkundige vergunning:

- gezien het goed zich situeert in administratiegebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij het besluit van de Regering van 3/05/2001;
- gezien het goed zich situeert binnen de perimeter van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 60-10 'Martelaarsplein', vastgelegd bij het besluit van de Regering van 29/10/1992;
- gezien het goed zich situeert in de nabijheid van het beschermd monument « Martelaarsplein » besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 1963;
- gezien dat zich in de Peterseliestraat aangrenzend de « Tempels van de Vrijmetselaarsloge » bevinden, beschermd als monument door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 5 februari en 22 oktober 1998.
- gezien dat het goed, een werk van de Belgische architect Marcel Lambrichs, opgenomen is op de online Inventaris van het Bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een bestaand kantoorgebouw met een bovengrondse vloeroppervlakte van 30.747 m² actueel in gebruik door BNPPF, betreft;



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: 09/11/2021

- overwegende dat het effectenverslag volledig werd verklaard op 16/07/2021, in overeenstemming met artikel 175/15, rubriek 25) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- overwegende dat de contactgegevens van de auteur van het effectenverslag, alsook het getuigschrift van zijn bekwaamheid, aan het rapport werden toegevoegd;
- overwegende dat deze vergunningsaanvraag onderworpen is aan het advies van volgende instanties: de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH), VIVAQUA, Brussel Mobiliteit (BM), de Bouwmeester (BMA) en de regionale toegankelijkheidsadviseur Acces&Go;
- overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het advies van de DBDMH op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
- gezien het gunstige voorwaardelijke advies van de DBDMH van 10/08/2021, met ref.: T.1989.0072/4/BUR/vh ;
- gezien het gunstige voorwaardelijke advies van VIVAQUA, ontvangen door de gemachtigde ambtenaar op 04/08/2021 dat ter informatie de plannen van installaties voor waterdistributie en van de afwatering bevat, evenals de voorwaarden waaraan de bouwheer dient te voldoen alvorens er werkzaamheden worden uitgevoerd in verband met de aansluiting op het drinkwater en de aansluiting op het rioleringsnetwerk;
- gezien het gunstige advies met opmerkingen van de BMA van 16/03/2021;
- gezien het gunstig advies met opmerkingen van BM van 28/07/2021 met ref.: eBM:28456-2021-4;
- gezien het gunstige advies van Acces&Go van 16/09/2021 met opmerkingen betreffende de elementen die niet op de plannen staan en in het speciale lastenboek opgenomen moeten worden;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan speciale regelen van openbaarmaking van 21/04/2021 tot 20/05/2021, om volgende redenen:
 - Toepassing van het algemene voorschrift 0.6 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
 - Toepassing van het bijzondere voorschrift 7.4 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): wijzigen van het stedenbouwkundige karakter in een administratiegebied;
- overwegende dat, tijdens het openbaar onderzoek, 0 schriftelijke of mondelinge reactie werd geformuleerd;
- overwegende dat de aanvraag ter advies aan de Overlegcommissie werd voorgelegd om volgende redenen:
 - Toepassing van artikel 207§3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): goed ingeschreven in de inventaris van het onroerende erfgoed;
- overwegende dat de aanvraag betreffende de renovatie van een bestaande kantorengedouw het volgende omvat:
 - Het realiseren van 2 patio's, centraal in het gebouw, voor het verbeteren van de natuurlijke daglicht toetreding op de kantoorverdiepingen;
 - het openmaken van de gesloten sokkel op het gelijkvloers voor een betere relatie met/ integratie in zijn onmiddellijke omgeving;
 - de functiewijziging van het huidige aantal 363 naar 168 ondergrondse parkeerplaatsen voor auto's en de inrichting van een ondergrondse fietsenstalling;
 - het verplaatsen van de leveringszone van de Peterseliestraat naar de Kreupelenstraat.

Met betrekking tot het programma:

- overwegende dat, in de geprojecteerde situatie, de kantoorfunctie van het gebouw behouden blijft;
- overwegende dat deze functie overeenkomt met de GBP en met de BBP voor het perceel;
- overwegende dat bepaalde wijzigingen worden gepland met betrekking tot de inrichting van de ruimten in het gebouw:
 - op niveau-1: het restaurant, de evenementenzaal en het auditorium blijven behouden en nieuwe polyvalente zones en een fietsenstalling worden gecreëerd;



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: 09/11/2021

- op de benedenverdieping: twee lichttunnels met het oog op daglichtinval en de creatie van zichten naar het restaurant en het conferentiecentrum van niveau -1 worden gecreëerd en twee “coworkingzones”, “coworkingruimte” en “coworkingcafé”, worden gecreëerd;
- op de niveaus BV+6 en BV+7: verwijdering van het merendeel van de installaties van niveau BV+7 en inrichting van kantoren op dit niveau;

- overwegende dat de heringerichte ruimten op de benedenverdieping en op het eerste souterrain polyvalente ruimten worden die beschikbaar zijn voor externe gebruikers;

Met betrekking tot de architecturale waarde in de bestaande situatie:

- gezien het Maraisgebouw strategisch gelegen is in het hart van de vijfhoek van Brussel, in het centrum van de verkeerstromen voor voetgangers, fietsers en motorvoertuigen;
- overwegende dat de Peterseliestraat langs een toekomstige belangrijke wandelas tussen het hooggelegen stadsgedeelte ‘Madou’ en het laaggelegen stadsgedeelte gelegen is;
- overwegende dat de gesloten sokkel en de huidige posities van de toegangen weinig opportuniteiten om een goede connectie met het stedelijk weefsel te bewerkstelligen, geven;
- overwegende dat de gesloten sokkel en het massieve bovenvolume te beperkte instroom van daglicht toelaten en dus aanleiding tot slecht verlichte werkplekken geven;
- overwegende dat het gebouw niet meer voldoet aan de huidige eisen inzake energie en milieuprestaties;
- overwegende evenwel, dat het bestaande gebouw een referentie is voor de architectuur van zijn tijd, met name wat zijn driedelige structuur met sokkel, hoofdblok en kroon betreft en vooral met betrekking tot zijn dubbelwandige gevel: binnen een metalen bronskleurige gordijngewel met donkere beglazing en aan de buitenzijde een overkragend exoskelet opgebouwd uit dragende, geprefabriceerde elementen in architectonisch beton die samen een honingraat vormen;
- overwegende dat het gebouw een geheel met erfgoedwaarde vormt, waarvan de binnenruimten eveneens in aanmerking moeten worden genomen;
- overwegende dat in de binnenruimten van het bestaande gebouw vele elementen in de oorspronkelijke bekleding in edele materialen en in uitstekende staat van conservering bewaard zijn gebleven;
- overwegende dat de bureaus op de zesde verdieping een prestigieus karakter als directieruimten hebben gekregen; dat die inrichtingen werden gerealiseerd door de beroemde firma De Coene uit Kortrijk, met meubilair onder andere van de Brusselse designer Jules Wabbes; dat De Coene verantwoordelijk was voor de inrichting van talrijke luxueuze projecten van de jaren 1920 tot in de jaren 1980; dat de opdracht voor de voormalige ASLK een van de laatste originele en goed bewaarde inrichtingen vormt van een privéruimte door De Coene in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat die inrichtingen een uitzonderlijke erfgoedwaarde hebben;

Met betrekking tot esthetische en volumeveranderingen en met de relatie met de openbare ruimtes:

- overwegende dat het project de driedelige structuur en de inplanting van het bestaande gebouw respecteert;
- overwegende dat het perceel twee driehoekige openbare ruimten telt, de ene aan de Broekstraat en de andere aan de Peterseliestraat, en dat deze openbare ruimten niet in het project zijn opgenomen omdat zij in de toekomst zullen worden geïntegreerd in een grootschaligere aanleg die door de stad Brussel wordt bestudeerd;
- overwegende echter dat de constructie van het gebouw op het souterrain de grenzen van de bovengrondse constructie overschrijdt en dat de volledig waterdichte status van deze ruimten de verbouwingmogelijkheden ervan in de toekomst ernstig zal beperken;



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: 09/11/2021

- overwegende dat, wat de binnenruimten betreft en met het oog op de volledige herinrichting van het gebouw, het project voorziet in de ontmanteling van veel van de oorspronkelijke bekledingen in edele materialen, met uitzondering van enkele ruimten op het gelijkvloers en op het souterrain:

- de monumentale witmarmeren trap naar de aula op het souterrain;
- de liftsas op beide verdiepingen;
- de inkomportieken in de Kreupelenstraat;
- het inkomhallen in de Broekstraat en in de Kreupelenstraat;
- de Foyer en de zaal van het auditorium;

De sokkel:

- overwegende dat de materialiteit van de bestaande sokkel omgedraaid wordt bij het project zodat de massieve sokkel transparant wordt en de ingangen gemarkeerd worden door een massief kader;
- overwegende meer concreet dat de sokkel een verdiepinghoge vlakke gordijngevel van bronskleurige profielen met heldere beglazing wordt;
- overwegende dat een horizontale tussenregel enerzijds zorgt voor een goede verhouding in de gevelverdeling en anderzijds herinnert aan het vroegere bandraam;
- overwegende dat de massieve kaders die de ingangen markeren zich hierdoor nog binnen de onbebouwde historische bouwlijn bevinden en geen inname veroorzaken van extra openbaar domein;
- overwegende dat deze omkering van materialiteit het principe van de sokkel in de compositie van het gebouw niet verandert en het mogelijk maakt de benedenverdieping open te stellen voor de openbare ruimte;
- overwegende dat deze nieuwe materialiteit, samen met bepaalde afbraken van de (planken)vloer op de benedenverdieping, het mogelijk maakt de oppervlakken van de benedenverdieping en de eerste verdieping van het souterrain te optimaliseren, zodat zij ruimten worden die baden in natuurlijk licht;
- overwegende dat deze geplande wijzigingen aan de sokkel van het gebouw de lezing van het bouwkundige geheel niet verstoren en een verbetering betekenen zowel van de kwaliteit van de binnenruimten als van de interactie met de omringende openbare ruimte;
- gezien het BBP-voorschrift 3.1.7: Maatregelen voor de benedenverdiepingen, dat luidt als volgt: "Bijkomend bij de andere vermelde voorschriften zijn de volgende bepalingen voor de benedenverdiepingen van toepassing, ongeacht de bestemming van de zone:
 - geen enkele blinde gevel wordt aanvaard;
 - de lokalen van de benedenverdieping zijn bewoonbaar;
 - geen enkel archieflokaal, opslag- of stapelplaats voor materialen mag grenzen aan de straatgevels."
- overwegende dat er in de Kreupelenstraat een opslaglokaal aan de straatgevel voorzien wordt, maar dat dit lokaal een essentieel onderdeel is;
- overwegende, op grond van het bovenstaande, dat het hier gaat om een minimale afwijking zonder significante gevolgen voor de goede interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte, en dat deze derhalve wordt toegestaan;
- overwegende dat zoals voorzien in het project, de bewaarde elementen maximaal bewaard moeten worden of opnieuw moeten worden geïntegreerd in de interieurs van het gerenoveerde gebouw, in plaats van te worden gedemonteerd om elders te worden hergebruikt, buiten de context waarvoor zij waren ontworpen; dit beantwoordt aan zowel erfgoedvraagstukken als aan bekommernissen van kringlooeconomie;
- overwegende, meer concreet, dat de te behouden ruimten (de monumentale witmarmeren trap naar de aula op het souterrain, de liftsas op beide verdiepingen, de inkomportieken in de Kreupelenstraat, het inkomhallen in de Broekstraat en in de Kreupelenstraat, de Foyer en de zaal van het auditorium) inderdaad behouden moeten blijven en dat, in geval van ontmanteling van bekledingselementen,



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: 09/11/2021

op de twee ontvangstverdiepingen van het gebouw ten minste de volgende elementen opnieuw moeten worden geïntegreerd:

- de verticale circulatiekernen met hun travertijn en witmarmeren bekledingen;
- de witmarmeren bekleding van bestaande wanden en vloeren van de onthaalniveau;
- de decoratieve houten verlichtingsarmaturen (gelijkvloerse en eerste kelderverdieping);
- de balkvormige verlichtingsarmaturen;
- het op maat in gelamineerd hout gemaakte ontvangstmeubilair.

Het hoofdvolume:

- overwegende dat de binnenkant van de gevel, de gordijngewel, volledig vernieuwd is met behoud van opbouw en gevelritme;
- overwegende dat de gordijngewel werd opgebouwd uit metalen, bronskleurige profielen en ingevuld met heldere, niet-spiegelende beglazing;
- overwegende dat deze ingreep noodzakelijk is om voldoende lichtinstroom te bekomen zodat voldaan kan worden aan de hedendaagse kantoonormen en -eisen;
- overwegende dat de geprojecteerde, niet-spiegelende beglazing de visuele interactie tussen de activiteit in het gebouw en zijn omliggende stadsweefsel versterkt;
- overwegende dat de beglazing ter hoogte van de vloerplaten en de betonnen verbindingss balken met het exoskelet wordt vervangen door een metalen, bronskleurig invulpaneel;
- overwegende dat het visueel meest opvallende element van het gebouw, het exoskelet in architectonische beton, behouden, schoongemaakt en verfraaid werd;
- overwegende dat de voorgestelde wijzigingen aan het hoofdvolume van het gebouw de thermische isolatie verbeteren, de natuurlijke verlichting van de binnenruimten vergroten en tegelijkertijd de karakteristieke en erfgoedkenmerken van het gebouw in behouden en verbeteren;

De nieuwe patio's binnen het gebouw:

- overwegende dat de aanvrager, ondanks de toename van de lichtinval binnen het gebouw als gevolg van de geplande nieuwe gevels, vaststelt dat er nog steeds grote gebieden binnen het gebouw waar de instroom van natuurlijk licht onvoldoende is;
- overwegende dat om een uniforme daglichtinstroom over de volledige kantoorvloer te bekomen en als gevolg van de symmetrische opbouw van het gebouw is voor de integratie van twee patio's gekozen, meer bepaald een patio aan beide zijden van de centrale kern, die op die manier behouden blijft;
- overwegende dat de grootte van de patio's wordt bepaald in functie van de stabiliteit, de lichtinval en de compactheid;
- overwegende dat de twee geplande patio's zorgen voor een reële toename van de natuurlijke verlichting van de binnenruimten van de eerste tot de laatste verdieping van het gebouw, zodat de behoefte aan kunstlicht vermindert en hun welbevinden toeneemt;

De kroon:

- overwegende dat de bestaande inspringende kroon van het gebouw uit twee verdiepingen bestaat, waarvan de bovenste, met haar ondoorzichtige, sobere gevel, technische functies herbergt;
- overwegende dat deze kroon in perspectief zichtbaar is vanaf verschillende straten in de buurt en met name vanaf de geklasseerde site van het Martelarenplein en vanaf de esplanade van het RAC;
- overwegende dat het volume van deze kroon gewijzigd wordt door de opening van de patio's die de oostelijke hoek uitsnijden en door de verwijdering en "verplaatsing" van het bijgebouvvolume aan westelijke kant;
- overwegende dat het project de integratie van kantoorruimten in de twee verdiepingen van de kroon omvat;



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: 09/11/2021

- gezien de erfgoedwaarde van de binneninrichting van de prestigieuze directieruimten op de zesde verdieping is het wenselijk de bestaande ruimten met uitzondering van de openingen voor de twee patio's te behouden en in hun oorspronkelijke staat te herstellen;
- overwegende dat deze nieuwe bestemming van de ruimten in de zevende verdieping de wijziging impliceert van de gevelbehandeling, die volledig beglaasd wordt op de twee verdiepingen van dit bovenstel;
- overwegende dat het project ervoor kiest de oorspronkelijke kroonvolumetrie met een bouwkundig element dat de oude gevel volgt, op te roepen;
- overwegende evenwel dat de uitvoering en de afwerking van dit element zoals het wordt gepland, niet de sobere en brutalistische aanblik van de bestaande gevel uitstralen en dat zij het bovenstel het onsamenhangende, glanzende en banaliserende aanzicht van het geheel dreigen te geven;
- overwegende dat deze situatie nog meer geaccentueerd wordt op de hoek van het gebouw tussen de Broekstraat en de Kreupelenstraat, waar het bebouwde volume verdwijnt als gevolg van de aanleg van een van de twee patio's;
- overwegende dat dit element kan worden omgewerkt tot een soberdere oplossing met een materialiteit die meer in harmonie is met het karakter van het oorspronkelijke gebouw;

De groene daken en de zonnepanelen:

- overwegende dat in het project het grootste deel van de daken van de site groendaken worden, wat een evolutie inhoudt van ongeveer 260 m² in de bestaande toestand tot 3.350 m² in de geplande toestand, waarvan ongeveer 650 m² als intensief groendak en 2.700 m² als extensief groendak;
- overwegende dat een deel van de extensieve groendaken, die op glkv+7 voorzien zijn, ingenomen worden door zonnepanelen die terugliggend zijn geplaatst en niet zichtbaar zijn vanaf de omliggende openbare ruimtes zoals het Martelaarsplein;
- overwegende evenwel dat de zonnepanelen, voorzien voor het hellende dak aan de kant van de Broekstraat, zichtbaar zullen zijn vanaf het Congresplein en dat zij een negatieve visuele impact dreigen te hebben;
- overwegende dat moet worden aangetoond dat deze panelen op zodanige wijze in het dakvlak worden geïntegreerd, dat zij vanuit de genoemde openbare ruimte haast niet waarneembaar zullen zijn;
- overwegende dat de integratie van deze groendaken een duidelijke verbetering betekent ten opzichte van de huidige situatie;
- overwegend niettemin dat een grotere inspanning zou kunnen worden geleverd door de oppervlakken voor de intensieve daken te vergroten ten koste van die voor de extensieve daken;
- overwegende dat de oppervlakte van de intensieve daken op de doorlopende strook met een bovengrondse bouwlaag kan worden vergroot tussen de Kreupelenstraat en de Peterseliestraat, met name op het platte dak dat dient als overkapping van de toegang voor motorvoertuigen;
- overwegende dat deze toename een duidelijke verbetering zou betekenen ten opzichte van het hitte-eilandeffect;
- overwegend dat er dankzij een intensief dak op deze plaats een groenscherm kan ontstaan die het probleem van de inkijk tussen de achtergevels van verschillende gebouwen op het Martelaarsplein zou worden beperken;

Met betrekking tot mobiliteit, garages en fietsenstalling:

- overwegende dat volgens het bijzonder bestemmingsplan iedere oppervlakte met uitzondering van woningen ten minste één parkeerplaats per 200 m² en ten hoogste één parkeerplaats per 100 m² dient te voorzien; dat het project één parkeerplaats per 200 m² van de geprojecteerde oppervlakte voorziet, wat dus een vermindering betekent met 194 parkeerplaatsen, van 363 naar 16;



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: 09/11/2021

- overwegende dat, volgens het advies van Brussel Mobiliteit, gelet op de bereikbaarheid van het gebouw met het openbaar vervoer en de richtlijnen van het gewestelijk ontwikkelingsplan, de voorgestelde vermindering van het aantal parkeerplaatsen onvoldoende is;
- overwegende dat in het project twee fietsruimten met kleedkamers en douches worden voorgesteld voor in totaal 336 plaatsen; dat deze ruimten rechtstreeks vanaf de openbare ruimte toegankelijk zijn via trappen met hellingstroken aan weerszijden en een lift;
- overwegende dat er in de lokalen ruimte is voorzien om bakfietsen te stallen; dat de toegang voor dit soort fietsen niet mogelijk zal zijn via de geplande hellingbanen, gezien het gewicht en de afmetingen van dit soort fietsen; dat de lift daarom voldoende groot moet zijn opdat bakfietsen er gebruik van kunnen maken;
- overwegende dat het manoeuvreren met dit soort fietsen binnen de lokalen zoveel mogelijk moet worden vergemakkelijkt door deze bakfietsenstalling dichterbij de toegangslift te brengen;

Met betrekking tot waterverbruik en regenwaterbeheer:

- overwegende dat het perceel volledig ondoordringbaar is en blijft door de aanwezigheid van de bestaande ondergrondse niveaus over de volledige oppervlakte, die in het project behouden blijven;
- overwegende dat er in de bestaande situatie geen enkel systeem om regenwater op te vangen en te hergebruiken is, zelfs niet om de lozing ervan naar het openbare rioleringsnet te bufferen;
- overwegende dat het project het regenwaterbeheer ten opzichte van de bestaande toestand verbetert, met inbegrip van inrichtingen voor hergebruik en buffering van water, evenals waterbesparende apparatuur.
- overwegende dat de waterbehoeften voor de dagelijkse werking van het onthaalgebouw, in de geplande toestand dankzij de door het project voorziene waterbesparende apparatuur, zullen afnemen met ongeveer 25 % (10.386 m³/jaar) ten opzichte van de bestaande toestand (14.187 m³/jaar), ondanks een hogere bezettingsgraad;
- overwegende dat de behoefte aan water louter voor de besproeiing van de nieuwe groene ruimten van het project gedurende de zomerperiode van juni tot september, aanzienlijk groter zal zijn dan in de huidige toestand;
- overwegende dat de opslagdaken worden gebruikt als stormbekken;
- overwegende dat het regenwater van deze groendaken stroomt met een debiet van slechts 5 l/s/ha om eerst een regenwaterreservoir te vullen met een capaciteit van 135 m³;
- overwegende dat de vetafscheider in de keuken van het restaurant behouden blijft, en dat de bestaande koolwaterstofafscijders op niveau -5 voor de behandeling van eventueel gerecupereerd water op de parkingplaten, blijven behouden;

Met betrekking tot de geluidsklimaat:

- overwegende dat de verplaatsingen met de auto, waarbij de parking van de site de bestemming of het vertrekpunt is, in de bestaande toestand en in de geplande toestand dezelfde zijn wat de werknemers betreft; het door het autoverkeer gegenereerde geluid zal dus gelijk blijven;
- overwegende dat de nieuwe leveringszone in de Kreupelenstraat een nieuwe geluidsbron zal vormen op deze weg waar ook woningen staan, dat de manoeuvres van de leveringsvrachtwagens op de weg geluidshinder met zich kunnen meebrengen voor de buurt (vooral indien ze uitgerust zijn met achteruitrijalarmen en als de leveringen plaatsvinden op zaterdag of 's ochtends vroeg).
- overwegende dat de leveringszone zal worden verplaatst naar de Kreupelenstraat, waardoor de afstand tot de woningen aan de rand van de site groter is;
- overwegende dat het merendeel van de technische installaties in afgesloten lokalen van de ondergrondse niveaus geplaatst zullen worden;
- overwegende dat de warmtepompen op het dak in een langs 4 zijden afgesloten koer geplaatst zullen worden;



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: 09/11/2021

Met betrekking tot luchtkwaliteit:

- overwegende dat door de integratie van nieuwe ventilatiesystemen en de beheersing van de CO₂-niveaus in de parkeergarages de kwaliteit van de lucht in het gebouw zal worden verbeterd en zal voldoen aan de geldende normen;

overwegende dat meerdere elementen van het project gunstig zijn voor een betere buitenluchtkwaliteit:

- de vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor auto's en de verhoging van het aantal fietsstalplaatsen;
- de uitbreiding van de oppervlakte voor groendaken en van de oppervlakken met groenvoorziening;
- in tegenstelling tot de bestaande toestand zal de werking van de verwarmingssystemen geen emissie van verontreinigende stoffen, afkomstig van verbrandingsprocessen op de site, met zich meebrengen. Ze zullen immers uit lucht/water-warmtepompen bestaan (die werken op basis van elektriciteit);
- de uitstoot in de site zal voornamelijk samengesteld zijn uit vervuilde lucht en de geuren afkomstig van de ventilatiesystemen van de site;
- het merendeel van de uitlaten (CO van de parking, vervuilde lucht, keukenafzuigkap, noodaggregaat, sanitaire voorzieningen) bevinden zich op het dak van het gebouw, op meer dan 8 meter van de openingen en de naburige gebouwen, waardoor de effecten van deze uitlaten op de buurt worden beperkt. Er bevindt zich geen enkele luchtinlaat op het dak.

Met betrekking tot de energie en de klimaat:

- overwegende dat in dit project het gerenoveerde gebouw zal worden aangepast aan de eisen van de EPB-regelgeving 2021 door middel van een rationele renovatie waarbij een groot deel van het bestaande gebouw behouden kan blijven door het afvalvolume tot een minimum te beperken;

- overwegende dat het project emissies zal genereren die gerelateerd zijn aan de werking;

- overwegende evenwel dat het project elementen bevat die aanzienlijk zullen bijdragen tot de vermindering van de klimaatimpact, met maatregelen die de "indirecte" CO₂-uitstoot beperken of bijdragen tot de vermindering van overstromingsrisico's en hitte-eilandeffecten in vergelijking met de bestaande situatie, namelijk thermische isolatie van de warmteverliesschil, een aanzienlijke toename van groene dakoppervlakken, de integratie van een regenwatertank, het voorzien van voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en bakfietsen, een toename van de hoeveelheid natuurlijk licht in de binnenruimten door de aanleg van twee patio's;

- overwegende dat het project zich, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de opgelegde voorwaarden, inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies, op volgende voorwaarden:

- het parkeeraanbod voor auto's verminderen zoals gevraagd in het BM-advies;

- de toegang tot de fietsruimtes voor bakfietsen herzien en de lift aanpassen zodat deze makkelijk bruikbaar is voor bakfietsen zoals gevraagd in het BM-advies;

- het project aan de opmerkingen van de DBDMH aanpassen;

- de opmerkingen van het advies Vivaqua respecteren;

- de voorschriften en opmerkingen van het advies van Accès&Go respecteren;

- de oppervlakken voor de intensieve groendaken vergroten op de doorlopende strook die als dak dient voor de garagetoeegangen;

- ofwel de zonnepanelen die op het hellende dak aan de kant van de Broekstraat zijn gepland, verwijderen, ofwel elementen aangeven waaruit blijkt dat deze zonnepanelen, gezien hun afwerking en hun verzorgde integratie, zo goed als onzichtbaar zullen zijn vanaf het Congresplein;



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: 09/11/2021

- de afwerking van de bovenste verdieping van 'de kroon' herstellen om tot een aanblik te komen die beter overeenkomt met de bestaande sobere en brutalistische afwerking, met een materialiteit die meer in harmonie is met het karakter van het oorspronkelijke gebouw;
- het interieur van de zesde verdieping met uitzondering van de openingen voor de twee patio's behouden en dit zoveel mogelijk in zijn oorspronkelijke staat herstellen;
- zoals verklaard in de fotoreportage van het aanvraagdossier, de volgende ruimten bewaren:
 - de monumentale witmarmeren trap naar de aula op het souterrain;
 - de liftsas op beide verdiepingen
 - de inkomportieken in de Kreupelenstraat
 - het inkomhallen in de Broekstraat en in de Kreupelenstraat
 - de Foyer en de zaal van het auditorium
 - de verticale circulatiekernen
- en zoveel mogelijk oorspronkelijke elementen die werden gedemonteerd in de nieuwe inrichting van de binnenruimten van het project integreren, in het bijzonder:
 - de travertijn en witmarmeren bekledingen van de verticale circulatiekernen;
 - de witmarmeren bekleding van bestaande wanden en vloeren van het onthaalniveau en de eerste kelderverdieping;
 - de decoratieve houten verlichtingsarmaturen (gelijkvloerse en eerste kelderverdieping);
 - de balkvormige verlichtingsarmaturen;
 - het in gelamineerd hout op maat gemaakte ontvangstmeubilair.

Voor de Milieuvergunning

- overwegende dat de aanvraag zich situeert in een administratiegebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
- overwegende dat het om een nieuwe aanvraag van milieuvergunning voor de renovatie van een kantoorgebouw gaat;
- overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het project zorgt voor een ondoorlaatbaarheid van 100 %;
- overwegende dat de UTG momenteel nog uit meerdere gebouwen bestaat (Marais, AB, Rothschild, F).

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- dat de voorziene volumes voor de recuperatie (regenwaterputten met volume van 135m³) en het bufferen (opslagdaken met volume van 149m³) van regenwater voorzien worden;
- dat de milieuvergunning pas in dienst gesteld mag worden wanneer de bestaande installaties in het gebouw Marais buiten dienst gesteld zijn en de fysieke en administratieve splitsing van de huidige milieuvergunning werd uitgevoerd.



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: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: milieuvergunning Gemengd

Réf. / Ref.: M729/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Broekstraat 2 1000 Brussel
Kreupelenstraat 12 1000 Brussel
Kreupelenstraat 8 1000 Brussel
Kreupelenstraat 6 1000 Brussel
Peterseliestraat 3 1000 Brussel
Kreupelenstraat 10 1000 Brussel
Peterseliestraat 5 1000 Brussel
Kreupelenstraat 4 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: BNP PARIBAS FORTIS - N.V.

Objet / Betreft: Uitbating van een kantoorgebouw

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/11/2021

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:

Voor de stedenbouwkundige vergunning:

- gezien het goed zich situeert in administratiegebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing volgens het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij het besluit van de Regering van 3/05/2001;
- gezien het goed zich situeert binnen de perimeter van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) nr. 60-10 'Martelaarsplein', vastgelegd bij het besluit van de Regering van 29/10/1992;
- gezien het goed zich situeert in de nabijheid van het beschermd monument « Martelaarsplein » besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 juni 1963;
- gezien dat zich in de Peterseliestraat aangrenzend de « Tempels van de Vrijmetselaarsloge » bevinden, beschermd als monument door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 5 februari en 22 oktober 1998.
- gezien dat het goed, een werk van de Belgische architect Marcel Lambrichs, opgenomen is op de online Inventaris van het Bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- overwegende dat de aanvraag de renovatie van een bestaand kantoorgebouw met een bovengrondse vloeroppervlakte van 30.747 m² actueel in gebruik door BNPPF, betreft;
- overwegende dat het effectenverslag volledig werd verklaard op 16/07/2021, in overeenstemming met artikel 175/15, rubriek 25) van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);



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: 09/11/2021

- overwegende dat de contactgegevens van de auteur van het effectenverslag, alsook het getuigschrift van zijn bekwaamheid, aan het rapport werden toegevoegd;
- overwegende dat deze vergunningsaanvraag onderworpen is aan het advies van volgende instanties: de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH), VIVAQUA, Brussel Mobiliteit (BM), de Bouwmeester (BMA) en de regionale toegankelijkheidsadviseur Acces&Go;
- overwegende dat de aanvraag niet vrijgesteld is van het advies van de DBDMH op grond van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 oktober 2018;
- gezien het gunstige voorwaardelijke advies van de DBDMH van 10/08/2021, met ref.: T.1989.0072/4/BUR/vh ;
- gezien het gunstige voorwaardelijke advies van VIVAQUA, ontvangen door de gemachtigde ambtenaar op 04/08/2021 dat ter informatie de plannen van installaties voor waterdistributie en van de afwatering bevat, evenals de voorwaarden waaraan de bouwheer dient te voldoen alvorens er werkzaamheden worden uitgevoerd in verband met de aansluiting op het drinkwater en de aansluiting op het rioleringsnetwerk;
- gezien het gunstige advies met opmerkingen van de BMA van 16/03/2021;
- gezien het gunstig advies met opmerkingen van BM van 28/07/2021 met ref.: eBM:28456-2021-4;
- gezien het gunstige advies van Acces&Go van 16/09/2021 met opmerkingen betreffende de elementen die niet op de plannen staan en in het speciale lastenboek opgenomen moeten worden;
- overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan speciale regelen van openbaarmaking van 21/04/2021 tot 20/05/2021, om volgende redenen:
 - Toepassing van het algemene voorschrift 0.6 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
 - Toepassing van het bijzondere voorschrift 7.4 van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP): wijzigen van het stedenbouwkundige karakter in een administratiegebied;
- overwegende dat, tijdens het openbaar onderzoek, 0 schriftelijke of mondelinge reactie werd geformuleerd;
- overwegende dat de aanvraag ter advies aan de Overlegcommissie werd voorgelegd om volgende redenen:
 - Toepassing van artikel 207§3 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): goed ingeschreven in de inventaris van het onroerende erfgoed;
- overwegende dat de aanvraag betreffende de renovatie van een bestaande kantorengedouw het volgende omvat:
 - Het realiseren van 2 patio's, centraal in het gebouw, voor het verbeteren van de natuurlijke daglicht toetreding op de kantoorverdiepingen;
 - het openmaken van de gesloten sokkel op het gelijkvloers voor een betere relatie met/ integratie in zijn onmiddellijke omgeving;
 - de functiewijziging van het huidige aantal 363 naar 168 ondergrondse parkeerplaatsen voor auto's en de inrichting van een ondergrondse fietsenstalling;
 - het verplaatsen van de leveringszone van de Peterseliestraat naar de Kreupelenstraat.

Met betrekking tot het programma:

- overwegende dat, in de geprojecteerde situatie, de kantoorfunctie van het gebouw behouden blijft;
- overwegende dat deze functie overeenkomt met de GBP en met de BBP voor het perceel;
- overwegende dat bepaalde wijzigingen worden gepland met betrekking tot de inrichting van de ruimten in het gebouw:
 - op niveau-1: het restaurant, de evenementenzaal en het auditorium blijven behouden en nieuwe polyvalente zones en een fietsenstalling worden gecreëerd;
 - op de benedenverdieping: twee lichttunnels met het oog op daglichtinval en de creatie van zichten naar het restaurant en het conferentiecentrum van niveau -1 worden gecreëerd en twee "coworkingzones", "coworkingruimte" en "coworkingcafé", worden gecreëerd;



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: 09/11/2021

- op de niveaus BV+6 en BV+7: verwijdering van het merendeel van de installaties van niveau BV+7 en inrichting van kantoren op dit niveau;

- overwegende dat de heringerichte ruimten op de benedenverdieping en op het eerste souterrain polyvalente ruimten worden die beschikbaar zijn voor externe gebruikers;

Met betrekking tot de architecturale waarde in de bestaande situatie:

- gezien het Maraisgebouw strategisch gelegen is in het hart van de vijfhoek van Brussel, in het centrum van de verkeerstromen voor voetgangers, fietsers en motorvoertuigen;
- overwegende dat de Peterseliestraat langs een toekomstige belangrijke wandelas tussen het hooggelegen stadsgedeelte 'Madou' en het laaggelegen stadsgedeelte gelegen is;
- overwegende dat de gesloten sokkel en de huidige posities van de toegangen weinig opportuniteiten om een goede connectie met het stedelijk weefsel te bewerkstelligen, geven;
- overwegende dat de gesloten sokkel en het massieve bovenvolume te beperkte instroom van daglicht toelaten en dus aanleiding tot slecht verlichte werkplekken geven;
- overwegende dat het gebouw niet meer voldoet aan de huidige eisen inzake energie en milieuprestaties;
- overwegende evenwel, dat het bestaande gebouw een referentie is voor de architectuur van zijn tijd, met name wat zijn driedelige structuur met sokkel, hoofdblok en kroon betreft en vooral met betrekking tot zijn dubbelwandige gevel: binnen een metalen bronskleurige gordijngewel met donkere beglazing en aan de buitenzijde een overkragend exoskelet opgebouwd uit dragende, geprefabriceerde elementen in architectonisch beton die samen een honingraat vormen;
- overwegende dat het gebouw een geheel met erfgoedwaarde vormt, waarvan de binnenruimten eveneens in aanmerking moeten worden genomen;
- overwegende dat in de binnenruimten van het bestaande gebouw vele elementen in de oorspronkelijke bekleding in edele materialen en in uitstekende staat van conservering bewaard zijn gebleven;
- overwegende dat de bureaus op de zesde verdieping een prestigieus karakter als directieruimten hebben gekregen; dat die inrichtingen werden gerealiseerd door de beroemde firma De Coene uit Kortrijk, met meubilair onder andere van de Brusselse designer Jules Wabbes; dat De Coene verantwoordelijk was voor de inrichting van talrijke luxueuze projecten van de jaren 1920 tot in de jaren 1980; dat de opdracht voor de voormalige ASLK een van de laatste originele en goed bewaarde inrichtingen vormt van een privéruimte door De Coene in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; dat die inrichtingen een uitzonderlijke erfgoedwaarde hebben;

Met betrekking tot esthetische en volumeveranderingen en met de relatie met de openbare ruimtes:

- overwegende dat het project de driedelige structuur en de inplanting van het bestaande gebouw respecteert;
- overwegende dat het perceel twee driehoekige openbare ruimten telt, de ene aan de Broekstraat en de andere aan de Peterseliestraat, en dat deze openbare ruimten niet in het project zijn opgenomen omdat zij in de toekomst zullen worden geïntegreerd in een grootschaligere aanleg die door de stad Brussel wordt bestudeerd;
- overwegende echter dat de constructie van het gebouw op het souterrain de grenzen van de bovengrondse constructie overschrijdt en dat de volledig waterdichte status van deze ruimten de verbouwingmogelijkheden ervan in de toekomst ernstig zal beperken;
- overwegende dat, wat de binnenruimten betreft en met het oog op de volledige herinrichting van het gebouw, het project voorziet in de ontmanteling van veel van de oorspronkelijke bekledingen in edele materialen, met uitzondering van enkele ruimten op het gelijkvloers en op het souterrain:
 - de monumentale witmarmeren trap naar de aula op het souterrain;
 - de liftsas op beide verdiepingen;
 - de inkomportieken in de Kreupelenstraat;



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: 09/11/2021

- het inkomhallen in de Broekstraat en in de Kreupelenstraat;
- de Foyer en de zaal van het auditorium;

De sokkel:

- overwegende dat de materialiteit van de bestaande sokkel omgedraaid wordt bij het project zodat de massieve sokkel transparant wordt et de ingangen gemarkeerd worden door een massief kader;
- overwegende meer concreet dat de sokkel een verdiepinghoge vlakke gordijngewel van bronskleurige profielen met heldere beglazing wordt;
- overwegende dat een horizontale tussenregel enerzijds zorgt voor een goede verhouding in de gevelverdeling en anderzijds herinnert aan het vroegere bandraam;
- overwegende dat de massieve kaders die de ingangen markeren zich hierdoor nog binnen de onbebouwde historische bouwlijn bevinden en geen inname veroorzaken van extra openbaar domein;
- overwegende dat deze omkering van materialiteit het principe van de sokkel in de compositie van het gebouw niet verandert en het mogelijk maakt de benedenverdieping open te stellen voor de openbare ruimte;
- overwegende dat deze nieuwe materialiteit, samen met bepaalde afbraken van de (planken)vloer op de benedenverdieping, het mogelijk maakt de oppervlakken van de benedenverdieping en de eerste verdieping van het souterrain te optimaliseren, zodat zij ruimten worden die baden in natuurlijk licht;
- overwegende dat deze geplande wijzigingen aan de sokkel van het gebouw de lezing van het bouwkundige geheel niet verstoren en een verbetering betekenen zowel van de kwaliteit van de binnenruimten als van de interactie met de omringende openbare ruimte;
- gezien het BBP-voorschrift 3.1.7: Maatregelen voor de benedenverdiepingen, dat luidt als volgt: "Bijkomend bij de andere vermelde voorschriften zijn de volgende bepalingen voor de benedenverdiepingen van toepassing, ongeacht de bestemming van de zone:
 - geen enkele blinde gevel wordt aanvaard;
 - de lokalen van de benedenverdieping zijn bewoonbaar;
 - geen enkel archieflokaal, opslag- of stapelplaats voor materialen mag grenzen aan de straatgevels."
- overwegende dat er in de Kreupelenstraat een opslaglokaal aan de straatgevel voorzien wordt, maar dat dit lokaal een essentieel onderdeel is;
- overwegende, op grond van het bovenstaande, dat het hier gaat om een minimale afwijking zonder significante gevolgen voor de goede interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte, en dat deze derhalve wordt toegestaan;
- overwegende dat zoals voorzien in het project, de bewaarde elementen maximaal bewaard moeten worden of opnieuw moeten worden geïntegreerd in de interieurs van het gerenoveerde gebouw, in plaats van te worden gedemonteerd om elders te worden hergebruikt, buiten de context waarvoor zij waren ontworpen; dit beantwoordt aan zowel erfgoedvraagstukken als aan bekommernissen van kringlooeconomie;
- overwegende, meer concreet, dat de te behouden ruimten (de monumentale witmarmeren trap naar de aula op het souterrain, de liftsas op beide verdiepingen, de inkomportieken in de Kreupelenstraat, het inkomhallen in de Broekstraat en in de Kreupelenstraat, de Foyer en de zaal van het auditorium) inderdaad behouden moeten blijven en dat, in geval van ontmanteling van bekledingselementen, op de twee ontvangstverdiepingen van het gebouw ten minste de volgende elementen opnieuw moeten worden geïntegreerd:
 - de verticale circulatiekernen met hun travertijn en witmarmeren bekledingen;
 - de witmarmeren bekleding van bestaande wanden en vloeren van de onthaalniveau;
 - de decoratieve houten verlichtingsarmaturen (gelijkvloerse en eerste kelder verdieping);
 - de balkvormige verlichtingsarmaturen;



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: 09/11/2021

- het op maat in gelamineerd hout gemaakte ontvangstmeubilair.

Het hoofdvolume:

- overwegende dat de binnenkant van de gevel, de gordijngewel, volledig vernieuwd is met behoud van opbouw en gevelritme;
- overwegende dat de gordijngewel werd opgebouwd uit metalen, bronskleurige profielen en ingevuld met heldere, niet-spiegelende beglazing;
- overwegende dat deze ingreep noodzakelijk is om voldoende lichtinstroom te bekomen zodat voldaan kan worden aan de hedendaagse kantoonormen en -eisen;
- overwegende dat de geprojecteerde, niet-spiegelende beglazing de visuele interactie tussen de activiteit in het gebouw en zijn omliggende stadsweefsel versterkt;
- overwegende dat de beglazing ter hoogte van de vloerplaten en de betonnen verbindingsbalken met het exoskelet wordt vervangen door een metalen, bronskleurig invulpaneel;
- overwegende dat het visueel meest opvallende element van het gebouw, het exoskelet in architectonische beton, behouden, schoongemaakt en verfraaid werd;
- overwegende dat de voorgestelde wijzigingen aan het hoofdvolume van het gebouw de thermische isolatie verbeteren, de natuurlijke verlichting van de binnenruimten vergroten en tegelijkertijd de karakteristieke en erfgoedkenmerken van het gebouw in behouden en verbeteren;

De nieuwe patio's binnen het gebouw:

- overwegende dat de aanvrager, ondanks de toename van de lichtinval binnen het gebouw als gevolg van de geplande nieuwe gevels, vaststelt dat er nog steeds grote gebieden binnen het gebouw waar de instroom van natuurlijk licht onvoldoende is;
- overwegende dat om een uniforme daglichtinstroom over de volledige kantoorvloer te bekomen en als gevolg van de symmetrische opbouw van het gebouw is voor de integratie van twee patio's gekozen, meer bepaald een patio aan beide zijden van de centrale kern, die op die manier behouden blijft;
- overwegende dat de grootte van de patio's wordt bepaald in functie van de stabiliteit, de lichtinval en de compactheid;
- overwegende dat de twee geplande patio's zorgen voor een reële toename van de natuurlijke verlichting van de binnenruimten van de eerste tot de laatste verdieping van het gebouw, zodat de behoefte aan kunstlicht vermindert en hun welbevinden toeneemt;

De kroon:

- overwegende dat de bestaande inspringende kroon van het gebouw uit twee verdiepingen bestaat, waarvan de bovenste, met haar ondoorzichtige, sobere gevel, technische functies herbergt;
 - overwegende dat deze kroon in perspectief zichtbaar is vanaf verschillende straten in de buurt en met name vanaf de geklasseerde site van het Martelarenplein en vanaf de esplanade van het RAC;
 - overwegende dat het volume van deze kroon gewijzigd wordt door de opening van de patio's die de oostelijke hoek uitsnijden en door de verwijdering en "verplaatsing" van het bijgebouvvolume aan westelijke kant;
 - overwegende dat het project de integratie van kantoorruimten in de twee verdiepingen van de kroon omvat;
- gezien de erfgoedwaarde van de binneninrichting van de prestigieuze directieruimten op de zesde verdieping is het wenselijk de bestaande ruimten met uitzondering van de openingen voor de twee patio's te behouden en in hun oorspronkelijke staat te herstellen;
- overwegende dat deze nieuwe bestemming van de ruimten in de zevende verdieping de wijziging impliceert van de gevelbehandeling, die volledig beglaasd wordt op de twee verdiepingen van dit bovenstel;



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: 09/11/2021

- overwegende dat het project ervoor kiest de oorspronkelijke kroonvolumetrie met een bouwkundig element dat de oude gevel volgt, op te roepen;
- overwegende evenwel dat de uitvoering en de afwerking van dit element zoals het wordt gepland, niet de sobere en brutalistische aanblik van de bestaande gevel uitstralen en dat zij het bovenstel het onsamenhangende, glanzende en banaliserende aanzicht van het geheel dreigen te geven;
- overwegende dat deze situatie nog meer geaccentueerd wordt op de hoek van het gebouw tussen de Broekstraat en de Kreupelenstraat, waar het bebouwde volume verdwijnt als gevolg van de aanleg van een van de twee patio's;
- overwegende dat dit element kan worden omgewerkt tot een soberdere oplossing met een materialiteit die meer in harmonie is met het karakter van het oorspronkelijke gebouw;

De groene daken en de zonnepanelen:

- overwegende dat in het project het grootste deel van de daken van de site groendaken worden, wat een evolutie inhoudt van ongeveer 260 m² in de bestaande toestand tot 3.350 m² in de geplande toestand, waarvan ongeveer 650 m² als intensief groendak en 2.700 m² als extensief groendak;
- overwegende dat een deel van de extensieve groendaken, die op glkv+7 voorzien zijn, ingenomen worden door zonnepanelen die terugliggend zijn geplaatst en niet zichtbaar zijn vanaf de omliggende openbare ruimtes zoals het Martelaarsplein;
- overwegende evenwel dat de zonnepanelen, voorzien voor het hellende dak aan de kant van de Broekstraat, zichtbaar zullen zijn vanaf het Congresplein en dat zij een negatieve visuele impact dreigen te hebben;
- overwegende dat moet worden aangetoond dat deze panelen op zodanige wijze in het dakvlak worden geïntegreerd, dat zij vanuit de genoemde openbare ruimte haast niet waarneembaar zullen zijn;
- overwegende dat de integratie van deze groendaken een duidelijke verbetering betekent ten opzichte van de huidige situatie;
- overwegend niettemin dat een grotere inspanning zou kunnen worden geleverd door de oppervlakken voor de intensieve daken te vergroten ten koste van die voor de extensieve daken;
- overwegende dat de oppervlakte van de intensieve daken op de doorlopende strook met een bovengrondse bouwlaag kan worden vergroot tussen de Kreupelenstraat en de Peterseliestraat, met name op het platte dak dat dient als overkapping van de toegang voor motorvoertuigen;
- overwegende dat deze toename een duidelijke verbetering zou betekenen ten opzichte van het hitte-eilandeffect;
- overwegend dat er dankzij een intensief dak op deze plaats een groenscherm kan ontstaan die het probleem van de inkijk tussen de achtergevels van verschillende gebouwen op het Martelaarsplein zou worden beperken;

Met betrekking tot mobiliteit, garages en fietsenstalling:

- overwegende dat volgens het bijzonder bestemmingsplan iedere oppervlakte met uitzondering van woningen ten minste één parkeerplaats per 200 m² en ten hoogste één parkeerplaats per 100 m² dient te voorzien; dat het project één parkeerplaats per 200 m² van de geprojecteerde oppervlakte voorziet, wat dus een vermindering betekent met 194 parkeerplaatsen, van 363 naar 16;
- overwegende dat, volgens het advies van Brussel Mobiliteit, gelet op de bereikbaarheid van het gebouw met het openbaar vervoer en de richtlijnen van het gewestelijk ontwikkelingsplan, de voorgestelde vermindering van het aantal parkeerplaatsen onvoldoende is;
- overwegende dat in het project twee fietsruimten met kleedkamers en douches worden voorgesteld voor in totaal 336 plaatsen; dat deze ruimten rechtstreeks vanaf de openbare ruimte toegankelijk zijn via trappen met hellingstroken aan weerszijden en een lift;



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: 09/11/2021

- overwegende dat er in de lokalen ruimte is voorzien om bakfietsen te stallen; dat de toegang voor dit soort fietsen niet mogelijk zal zijn via de geplande hellingbanen, gezien het gewicht en de afmetingen van dit soort fietsen; dat de lift daarom voldoende groot moet zijn opdat bakfietsen er gebruik van kunnen maken;
- overwegende dat het manoeuvreren met dit soort fietsen binnen de lokalen zoveel mogelijk moet worden vergemakkelijkt door deze bakfietsenstalling dichterbij de toeganglift te brengen;

Met betrekking tot waterverbruik en regenwaterbeheer:

- overwegende dat het perceel volledig ondoordringbaar is en blijft door de aanwezigheid van de bestaande ondergrondse niveaus over de volledige oppervlakte, die in het project behouden blijven;
- overwegende dat er in de bestaande situatie geen enkel systeem om regenwater op te vangen en te hergebruiken is, zelfs niet om de lozing ervan naar het openbare rioleringsnet te bufferen;
- overwegende dat het project het regenwaterbeheer ten opzichte van de bestaande toestand verbetert, met inbegrip van inrichtingen voor hergebruik en buffering van water, evenals waterbesparende apparatuur.
- overwegende dat de waterbehoeften voor de dagelijkse werking van het onthaalgebouw, in de geplande toestand dankzij de door het project voorziene waterbesparende apparatuur, zullen afnemen met ongeveer 25 % (10.386 m³/jaar) ten opzichte van de bestaande toestand (14.187 m³/jaar), ondanks een hogere bezettingsgraad;
- overwegende dat de behoefte aan water louter voor de besproeiing van de nieuwe groene ruimten van het project gedurende de zomerperiode van juni tot september, aanzienlijk groter zal zijn dan in de huidige toestand;
- overwegende dat de opslagdaken worden gebruikt als stormbekken;
- overwegende dat het regenwater van deze groendaken stroomt met een debiet van slechts 5 l/s/ha om eerst een regenwaterreservoir te vullen met een capaciteit van 135 m³;
- overwegende dat de vetafscheider in de keuken van het restaurant behouden blijft, en dat de bestaande koolwaterstofafscheiders op niveau -5 voor de behandeling van eventueel gerecupereerd water op de parkingplaten, blijven behouden;

Met betrekking tot de geluidsklimaat:

- overwegende dat de verplaatsingen met de auto, waarbij de parking van de site de bestemming of het vertrekpunt is, in de bestaande toestand en in de geplande toestand dezelfde zijn wat de werknemers betreft; het door het autoverkeer gegenereerde geluid zal dus gelijk blijven;
- overwegende dat de nieuwe leveringszone in de Kreupelenstraat een nieuwe geluidsbron zal vormen op deze weg waar ook woningen staan, dat de manoeuvres van de leveringsvrachtwagens op de weg geluidshinder met zich kunnen meebrengen voor de buurt (vooral indien ze uitgerust zijn met achteruitrijalarmen en als de leveringen plaatsvinden op zaterdag of 's ochtends vroeg).
- overwegende dat de leveringszone zal worden verplaatst naar de Kreupelenstraat, waardoor de afstand tot de woningen aan de rand van de site groter is;
- overwegende dat het merendeel van de technische installaties in afgesloten lokalen van de ondergrondse niveaus geplaatst zullen worden;
- overwegende dat de warmtepompen op het dak in een langs 4 zijden afgesloten koer geplaatst zullen worden;

Met betrekking tot luchtkwaliteit:

- overwegende dat door de integratie van nieuwe ventilatiesystemen en de beheersing van de CO₂-niveaus in de parkeergarages de kwaliteit van de lucht in het gebouw zal worden verbeterd en zal voldoen aan de geldende normen;



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: 09/11/2021

- overwegende dat meerdere elementen van het project gunstig zijn voor een betere buitenluchtkwaliteit:

- de vermindering van het aantal parkeerplaatsen voor auto's en de verhoging van het aantal fietsstalplaatsen;
- de uitbreiding van de oppervlakte voor groendaken en van de oppervlakken met groenvoorziening;
- in tegenstelling tot de bestaande toestand zal de werking van de verwarmingssystemen geen emissie van verontreinigende stoffen, afkomstig van verbrandingsprocessen op de site, met zich meebrengen. Ze zullen immers uit lucht/water-warmtepompen bestaan (die werken op basis van elektriciteit);
- de uitstoot in de site zal voornamelijk samengesteld zijn uit vervuilde lucht en de geuren afkomstig van de ventilatiesystemen van de site;
- het merendeel van de uitlaten (CO van de parking, vervuilde lucht, keukenafzuigkap, noodaggregaat, sanitaire voorzieningen) bevinden zich op het dak van het gebouw, op meer dan 8 meter van de openingen en de naburige gebouwen, waardoor de effecten van deze uitlaten op de buurt worden beperkt. Er bevindt zich geen enkele luchtinlaat op het dak.

Met betrekking tot de energie en de klimaat:

- overwegende dat in dit project het gerenoveerde gebouw zal worden aangepast aan de eisen van de EPB-regelgeving 2021 door middel van een rationele renovatie waarbij een groot deel van het bestaande gebouw behouden kan blijven door het afvalvolume tot een minimum te beperken;
- overwegende dat het project emissies zal genereren die gerelateerd zijn aan de werking;
- overwegende evenwel dat het project elementen bevat die aanzienlijk zullen bijdragen tot de vermindering van de klimaatimpact, met maatregelen die de "indirecte" CO₂-uitstoot beperken of bijdragen tot de vermindering van overstromingsrisico's en hitte-eilandeffecten in vergelijking met de bestaande situatie, namelijk thermische isolatie van de warmteverliesschil, een aanzienlijke toename van groene dakoppervlakken, de integratie van een regenwatertank, het voorzien van voldoende parkeerplaatsen voor fietsen en bakfietsen, een toename van de hoeveelheid natuurlijk licht in de binnenruimten door de aanleg van twee patio's;
- overwegende dat het project zich, uitgaande van het voorgaande en rekening houdend met de opgelegde voorwaarden, inpast in de onmiddellijke stedelijke omgeving en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies, op volgende voorwaarden:

- het parkeeraanbod voor auto's verminderen zoals gevraagd in het BM-advies;
- de toegang tot de fietsruimtes voor bakfietsen herzien en de lift aanpassen zodat deze makkelijk bruikbaar is voor bakfietsen zoals gevraagd in het BM-advies;
- het project aan de opmerkingen van de DBDMH aanpassen;
- de opmerkingen van het advies Vivaqua respecteren;
- de voorschriften en opmerkingen van het advies van Accès&Go respecteren;
- de oppervlakken voor de intensieve groendaken vergroten op de doorlopende strook die als dak dient voor de garagetoegangen;
- ofwel de zonnepanelen die op het hellende dak aan de kant van de Broekstraat zijn gepland, verwijderen, ofwel elementen aangeven waaruit blijkt dat deze zonnepanelen, gezien hun afwerking en hun verzorgde integratie, zo goed als onzichtbaar zullen zijn vanaf het Congresplein;
- de afwerking van de bovenste verdieping van 'de kroon' herstellen om tot een aanblik te komen die beter overeenkomt met de bestaande sobere en brutalistische afwerking, met een materialiteit die meer in harmonie is met het karakter van het oorspronkelijke gebouw;



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: 09/11/2021

- het interieur van de zesde verdieping met uitzondering van de openingen voor de twee patio's behouden en dit zoveel mogelijk in zijn oorspronkelijke staat herstellen;
- zoals verklaard in de fotoreportage van het aanvraagdossier, de volgende ruimten bewaren:
 - de monumentale witmarmeren trap naar de aula op het souterrain;
 - de liftsas op beide verdiepingen
 - de inkomportieken in de Kreupelenstraat
 - het inkomhallen in de Broekstraat en in de Kreupelenstraat
 - de Foyer en de zaal van het auditorium
 - de verticale circulatiekernen
- en zoveel mogelijk oorspronkelijke elementen die werden gedemonteerd in de nieuwe inrichting van de binnenruimten van het project integreren, in het bijzonder:
 - de travertijn en witmarmeren bekledingen van de verticale circulatiekernen;
 - de witmarmeren bekleding van bestaande wanden en vloeren van het onthaalniveau en de eerste kelderverdieping;
 - de decoratieve houten verlichtingsarmaturen (gelijkvloerse en eerste kelderverdieping);
 - de balkvormige verlichtingsarmaturen;
 - het in gelamineerd hout op maat gemaakte ontvangstmeubilair.

Voor de Milieuvergunning

- overwegende dat de aanvraag zich situeert in een administratiegebied op het gewestelijk bestemmingsplan;
- overwegende dat het om een nieuwe aanvraag van milieuvergunning voor de renovatie van een kantoorgebouw gaat;
- overwegende dat er geen opmerkingen zijn geweest tijdens het openbaar onderzoek;
- overwegende dat het project zorgt voor een ondoorlaatbaarheid van 100 %;
- overwegende dat de UTG momenteel nog uit meerdere gebouwen bestaat (Marais, AB, Rothschild, F).

GUNSTIG advies op voorwaarde:

- dat de voorziene volumes voor de recuperatie (regenwaterputten met volume van 135m³) en het bufferen (opslagdaken met volume van 149m³) van regenwater voorzien worden;
- dat de milieuvergunning pas in dienst gesteld mag worden wanneer de bestaande installaties in het gebouw Marais buiten dienst gesteld zijn en de fysieke en administratieve splitsing van de huidige milieuvergunning werd uitgevoerd.



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: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: B185/2021 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Beyseghem 288 1120 Bruxelles

Rue de Beyseghem 290 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MIDCAP - S.P.R.L.

Objet / Betreft: rehausser d'un niveau un immeuble de logements ; transformer le commerce du rez-de-chaussée en un logement ; passer de 7 à 11 appartements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 23/09/2021 - 07/10/2021

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme:

- 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 zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;
- considérant que la demande a été introduite en date du 19/02/2021 ;
- considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du 07/09/2021 ;
- considérant que la demande vise à rehausser d'un niveau un immeuble de logements et transformer le commerce du rez-de-chaussée en un logement pour passer de 7 à 11 appartements ;
- vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2021 au 07/10/2021 pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- vu les 11 réactions à l'enquête publique, émanant de voisins, portant principalement sur les problèmes d'ombres engendrées par la hausse de l'immeuble ;



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: 09/11/2021

En ce qui concerne les logements prévus :

- considérant que le projet prévoit de transformer le commerce du rez-de-chaussée en un logement 1 chambre ;
- considérant que l'accès à rue du commerce est supprimé par le rehaussement des allèges afin de s'aligner aux baies existantes ;
- considérant que le logement déroge au RRU, Titre II, Art. 3 (Normes minimales de superficies) en ce que la chambre prévue à une superficie de 13m² au lieu des 14m² requis ;
- considérant que le logement reprend exactement la même configuration que les logements existants du premier et deuxième étage ;
- considérant que le logement s'intègre dans une structure existante et que la dérogation est légère ;
- considérant dès lors que la dérogation est acceptable ;
- considérant que le projet prévoit 3 logements sous la nouvelle toiture ;
- considérant que ces logements respectent toutes les normes d'habitabilités du RRU ;
- considérant qu'en situation existante les logements sont répartis comme suit :
 - 7 appartements 2 chambres ;
- considérant qu'en situation projetée le projet passe de 7 à 11 logements répartis comme suit :
 - 1 studio ;
 - 2 appartements 1 chambre ;
 - 8 appartements 2 chambres ;
- considérant que le projet propose une diversité équilibrée de logements ;
- considérant que le sous sol est réaménagé afin de tendre vers un respect du RRU ;
- considérant que 3 caves supplémentaire sont créés afin de fournir une cave par logement ;
- considérant que la réserve de l'ancien espace commercial est transformée en local d'entretien ;
- considérant que les réserves situées derrière les garages au rez-de-chaussée sont transformées en local vélos supplémentaires avec une accessibilité améliorées ;
- considérant que le projet concerne un immeuble d'angle (R+2) avec un voisin mitoyen de droite d'un gabarit plus élevé (R+3) et sans voisin de gauche direct ;
- considérant que le projet prévoit l'agrandissement de l'immeuble par la création d'un étage supplémentaire, passant d'un gabarit R+2 à R+2+étage en retrait ;

En ce qui concerne les terrasses :

- considérant que l'étage projeté prévoit un recul par rapport à la rue sur tout le pourtour du dernier étage ;
- considérant que le recul permet l'implantations de terrasse sur la toiture ;
- considérant que ces terrasses nécessitent la mise en place de garde-corps ;
- considérant dès lors que le projet déroge au R.R.U. titre I art. 6 (éléments techniques) en ce que la pose d'un garde-corps dépasse le gabarit de la toiture ;
- considérant que cette balustrade constitue un élément essentiel pour aménager les terrasses ;
- considérant que les terrasses fournissent un espace extérieur appréciable aux logements qui en bénéficie ;
- considérant que les terrasses respectent le code civil au niveau des vues ;
- considérant dès lors, que cette dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne la hauteur et la profondeur :

- considérant que l'étage projeté déroge au RRU, Titre I, art.6 (Toiture) et art. 4 en ce qu'il dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut (voisin de droite) ;
- considérant que, en situation projetée, malgré des gabarits identiques (R+3), la différence de hauteur de 1m54 avec le voisin de droite provient du décalage avec les niveaux des étages et du rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2021

- considérant que l'immeuble existant possède la hauteur la moins élevée de l'avenue des pagodes et des bâtiments d'angle du rond-point ;
- considérant que l'avenue des pagodes présente des variations de hauteur significatives dans lequel le projet s'intègre, en s'alignant, côté rond-point, dans la moyenne des bâtiments les plus élevés ;
- considérant que la hauteur projetée au niveau de l'angle s'intègre harmonieusement dans l'ensemble formé par les bâtiments d'angle du rond-point, tout en restant l'immeuble le moins élevé ;
- considérant cependant que la partie gauche du projet se situe le long du chemin des Genêts ;
- considérant que cette voie sans issue se compose de petite maison d'un gabarit R+1+toiture à versant dont le projet fait directement face ;
- considérant qu'en situation existante l'immeuble présente un haut mur aveugle dépassant le niveau de corniche des maisons ;
- considérant qu'en situation projetée, la rehausse accentuerai encore d'avantage la différence de niveau ;
- considérant l'étroitesse de la rue des Genêts, une rehausse semble inapproprié pour une bonne intégration urbanistique ;
- considérant que les terrasses prévues le long de la rue des Genêts, orientées au nord, seront très proches des maisons voisines ;
- considérant qu'il serait préférable de ne rehausser l'immeuble que sur sa partie droite faisant face au rond-point ;
- considérant que cela permettrait une meilleure transition et harmonie avec le gabarit des maisons du chemins des genêts ;
- considérant dès lors que, moyennant les adaptations évoquées, les dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du RRU sont acceptables ;
- vu l'étude d'ensoleillement fournie par le demandeur ;
- considérant que le bâti existant à déjà une incidence non négligeable sur l'apport de lumière en fin de journée pour les maisons de la rue des Genêts ;
- considérant que l'étude montre que les ombres projetées de la rehausse augmenterai légèrement cet impact ;
- considérant que si le projet se limite à une rehausse du côté du rond-point, l'impact des ombres projetées sera extrêmement réduit ;
- 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 ;
- considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas complètement aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Avis FAVORABLE à conditions :

- de limiter la rehausse à la partie située à droite de la cage d'escalier face au rond point ;
- de ne pas prévoir de terrasse donnant directement sur la rue des Genêts ;

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

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au RRU, Titre I, Art. 4 (Profondeur) et 6 (Toiture) ainsi qu'au Titre II, Art.3 (Normes minimales de superficies) sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: P937/2021 (SPEC)

Adresse / Adres:

Petit chemin entre la rue de Ransbeek et le chemin Vert 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles (Tratsaert)

Objet / Betreft: modifier l'alignement, Petit chemin Vert entre la rue de Ransbeek et le Chemin Vert, adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 06/09/2021

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/09/2021 - 21/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

5

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

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

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

- vu le permis d'urbanisme octroyé par la Région de Bruxelles-Capitale à la s.a. SFAR CHEMIN-VERT en date du 17/08/2016 sous la référence V784/2015, ayant pour objet la désaffectation et le réaménagement d'une partie des voiries du chemin Vert et du Petit chemin Vert et la révision de l'alignement ;
- vu le plan d'alignement 7099 approuvé par le Conseil communal en date du 04/07/2016 ;
- vu le permis d'urbanisme octroyé par la Région de Bruxelles-Capitale à la s.a. SFAR CHEMIN-VERT en date du 02/09/2021 sous la référence V407/2021, ayant pour objet des modifications aux plans d'aménagement des voiries chemin Vert et Petit chemin Vert, et notamment une modification de la largeur de l'escalier extérieur d'accès au bâtiment M ;
- considérant que la modification de l'alignement du Petit chemin Vert définie au plan n°7507 s'adapte à la situation de fait des constructions et voiries nouvellement réalisées dans le cadre des permis d'urbanisme octroyés à la SFAR; que le tracé du nouvel alignement a été défini en concertation avec le département des Travaux de voirie ;
- vu que le conseil communal du 06/09/2021 a adopté provisoirement le plan de modification d'alignement 7507 en question;



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: 09/11/2021

- considérant que le dossier a été soumis à enquête publique du 22/09/2021 au 21/10/2021 et qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Avis FAVORABLE sur la modification d'alignement du Petit chemin Vert conformément au plan n° 7507 à condition de faire matérialiser l'alignement au droit des accès aux parcelles privatives.



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: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS/2593/2020 (PPAS_A)

Adresse / Adres:

Rue de la Philanthropie 30 1000 Bruxelles
Rue du Remblai 38 1000 Bruxelles
Rue du Remblai 38A 1000 Bruxelles
Rue du Remblai 34 1000 Bruxelles
Rue du Remblai 36 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: Abrogation totale du Plan Particulier d'Aménagement n°21-08 « Angle formé par les rues du Remblai et de la Philanthropie »

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/09/2021 - 21/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

6

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;
- vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;
- vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;
- vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;
- considérant que le PPAS n°21-07/21-08 «Remblai - Philanthropie» du 08 décembre 1983, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait, un plan d'aménagement et un plan d'expropriation n°21-07. Il se situe au sein du Pentagone de la Ville de Bruxelles, et plus précisément dans sa partie Sud (quartier des Marolles). Le périmètre est localisé à rue du Remblai 34-36 et rue de la Philanthropie 30 (propriété de la Ville), à proximité de la Porte de Hal.



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: 09/11/2021

Le PPAS « Remblai – Philanthropie » avait pour objectifs 1) de prolonger l'élargissement de la rue de la Philanthropie de manière à avoir une largeur uniforme via un plan d'expropriation et un plan d'alignement; 2) de permettre une reconstruction rationnelle sur les parcelles concernées par le PPAS via un relotissement de celles-ci .

- considérant qu'en date du 27 août 2020, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07.

- considérant qu'en date du 07 septembre 2020, le Conseil communal :

- approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS °21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07;

- estimait que son abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

- sollicitait les avis des instances régionales sur la dite abrogation suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;

- considérant que le 16 octobre 2020, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07. Que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure.

- considérant que le 23 octobre 2020, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07 ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

- considérant que l'abrogation totale du PPAS n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07 est donc toujours sollicitée pour les raisons suivantes :

- l'application des prescriptions du PPAS ainsi que la mise en œuvre du plan d'expropriation ont permis de restructurer l'espace public et de construire un bâtiment d'angle configuré de façon à ce que les logements puissent être qualitatifs. Ces objectifs peuvent être préservés à travers les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme.

- Le PRAS se substituera au PPAS via la zone d'habitation. Le PPAS étant pour certaines affectations plus strict, les prescriptions de la zone d'habitation au PRAS limiteront les possibilités d'affectation en commerce, bureaux ou activités productives. L'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact sur l'ilot ;

- Les prescriptions d'ordre esthétique du PPAS ont montré leurs limites et sont considérées comme contre-productives ; la limitation des constructions d'annexes à 2 niveaux a été dépassée ; le RRU se substituera au PPAS, il n'aura pas d'impacts significatifs en termes d'implantations et de gabarits et permettra de mieux dégager l'intérieur d'ilot.

Considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07 pouvait se poursuivre ;

- considérant qu'en date du 19 août 2021, le Collège a pris connaissance des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour le projet d'abrogation totale et définitive du PPAS n° n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07.

Qu'au vu de ces avis, l'abrogation totale du PPAS n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07 est justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;



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: 09/11/2021

- considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 06 septembre 2021 de poursuivre la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS Remblai-Philanthropie et de soumettre cette abrogation du PPAS n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07 à enquête publique du 22 septembre 2021 au 21 octobre 2021 ;
- considérant que suite à cette mise en enquête publique, l'administration Urban (Direction Régionale de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel) et Bruxelles-Environnement ont émis des avis favorables à l'abrogation totale et définitive, tandis que Bruxelles Mobilité n'a pas émis d'avis et que Perspective a émis un avis favorable à condition de compléter la motivation de l'abrogation par le fait qu'elle se justifie en lieu et place de la modification ;
- considérant que durant cette enquête publique, aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07;
- considérant que la commission de concertation s'est tenue le 09 novembre 2021 et que Perspective rappelle la nécessité de compléter la motivation de l'abrogation par le fait qu'elle se justifie en lieu et place de la modification ;
- considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n°21-08 «Remblai - Philanthropie» et de son plan d'expropriation n°21-07 peut se poursuivre ;

AVIS FAVORABLE sous conditions :

- **compléter la motivation de l'abrogation par le fait qu'elle se justifie en lieu et place de la modification**



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: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS/2602/2020 (PPAS_A)

Adresse / Adres:

Rue de la Buanderie 15 - 17, 25 - 27, 31 - 35 1000 Bruxelles
Rue T'Kint 22 1000 Bruxelles
Rue T'Kint 28 1000 Bruxelles
Rue T'Kint 40 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: Abrogation totale du PPAS n° 60-18/60-19 "La Buanderie"

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/09/2021 - 21/10/2021

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

7

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;
- vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1^{er} septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;
- vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;
- vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et ses modifications e.a. par l'Arrêté en date du 02 mai 2013;
- considérant que le PPAS n° 60-18/60-19 « Buanderie » a été adopté le 31 janvier 1992. Il est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait, un plan d'aménagement et un plan d'expropriation n°60-18. Le périmètre du PPAS se situe au sein du Pentagone de la Ville de Bruxelles, et plus précisément dans sa partie Sud-Ouest. Le périmètre est localisé à rue de la Buanderie 15-31, à proximité du parc Fontainas et des logements sociaux de la rue Van Arteveld. Il englobe le parc Françoise Dolto, propriété de la Ville. Le PPAS « Buanderie » se proposait d'aménager une zone d'espace vert public en expropriant la parcelle rue de la Buanderie n°23 et en libérant la majeure partie du périmètre du bâti appartenant à la Ville de Bruxelles ;



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: 09/11/2021

- considérant qu'en date du 27 août 2020, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 60-19 « Buanderie » et de son plan d'expropriation n°60-18 ;
- considérant qu'en date du 07 septembre 2020, le Conseil communal :
 - approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n°60-19 « Buanderie » et de son plan d'expropriation n°60-18 ;
 - estimait que leurs abrogations n'étaient pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
 - sollicitait les avis des instances régionales sur les dites abrogations suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;
- considérant que le 08 octobre 2020, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n° 60-19 « Buanderie » et de son plan d'expropriation n°60-18. Que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure.
- considérant que le 23 octobre 2020, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n° 60-19 « Buanderie » et de son plan d'expropriation n°60-18 ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.
- considérant que l'abrogation totale du PPAS n° 60-19 « Buanderie » et de son plan d'expropriation n°60-18 était donc toujours sollicitée pour les raisons suivantes :
 - l'application des prescriptions du PPAS ainsi que la mise en œuvre du plan d'expropriation 60-18 ont permis d'atteindre son unique objectif, à savoir l'aménagement d'une zone d'espace vert public sur le périmètre. Cet aménagement peut être préservé à travers les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - bien que le PPAS impose un seuil minimum de plantations d'arbres à hauts tiges, après abrogation de celui-ci l'application concomitante des prescriptions 0.6 et 12 du PRAS continuera d'assurer la qualité écologique et végétale de la zone ;
 - En ce qui concerne le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), l'abrogation du PPAS n'aura que peu d'impact sur les gabarits admissibles en zone d'équipements au PRAS.
- considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 60-19 « Buanderie » pouvait se poursuivre ;
- considérant qu'en date du 19 août 2021, le Collège a pris connaissance des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour le projet d'abrogation totale et définitive du PPAS n° 60-19 « Buanderie ». Qu'au vu de ces avis, l'abrogation totale du PPAS n° 60-19 « Buanderie » est justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;
- considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 06 septembre 2021 de poursuivre la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n° 60-19 « Buanderie » et de soumettre cette abrogation du PPAS n° 60-19 « Buanderie » à enquête publique du 22 septembre 2021 au 21 octobre 2021 ;
- considérant que suite à cette mise en enquête publique, l'administration Urban (Direction Régionale de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel) et Bruxelles-Environnement ont émis des avis favorables pour l'abrogation totale et définitive, tandis que Bruxelles Mobilité n'a pas émis d'avis et que Perspective a émis un avis favorable;
- considérant que durant cette enquête publique, aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS n° 60-19 « Buanderie » ;
- considérant que la commission de concertation s'est tenue le 09 novembre 2021 ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2021

- considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n° 60-19 « Buanderie » peut se poursuivre ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS/1780/2021 (PPAS_A)

Adresse / Adres:

Avenue Wannecouter 76 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: ABROGATION TOTALE DU PPAS 50-32 " quartier Wannecouter av. de la Bugrane"

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/09/2021 - 21/10/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;
- vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;
- vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;
- vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et ses modifications e.a. l'Arrêté du 02 mai 2013;
- considérant que le PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » du 05 juillet 1989, est constitué de prescriptions littérales accompagnant un plan de la situation de fait et un plan d'aménagement. Il se situe sur le territoire de Neder-over-Hembeek, à l'avenue de Wannecouter 76 et l'avenue de la Bugrane. Le PPAS avait pour objectif de réaliser une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public (établissement scolaire) en gardant un alignement à front de rue.
- considérant qu'en date du 27 août 2020, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane ».
- considérant qu'en date du 07 septembre 2020, le Conseil communal :
 - approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane »;



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: 09/11/2021

- estimait que son abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
- sollicitait les avis des instances régionales sur les dites abrogations suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;
- considérant que le 09 avril 2021, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane ».
Que cet avis est favorable, sous réserve d'une série de corrections ainsi que d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure.
- considérant que le 20 avril 2021, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.
- considérant que l'abrogation totale du PPAS n°50-32 « Wannecouter-Bugrane » était donc toujours sollicitée pour les raisons suivantes : l'application des prescriptions du PPAS ont permis d'établir un établissement scolaire avec un aménagement qualitatif à l'angle Wannecouter – Bugrane. Cet objectif peut être préservé à travers les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme.
- considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » pouvait se poursuivre ;
- considérant qu'en date du 19 août 2021, le Collège a pris connaissances des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour le projet d'abrogation totale et définitive du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane ». Qu'au vu de ces avis, l'abrogation totale du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » est justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;
- considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 06 septembre 2021 de poursuivre la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » et de soumettre cette abrogation du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » à enquête publique du 22 septembre 2021 au 21 octobre 2021 ;
- considérant que suite à cette mise en enquête publique, l'administration Urban (Direction Régionale de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel) et Bruxelles-Environnement ont émis des avis favorables pour l'abrogation totale et définitive, tandis que Bruxelles Mobilité n'a pas émis d'avis et que Perspective a émis un avis favorable à condition de compléter la motivation de l'abrogation par le fait qu'elle permet davantage de mixité (la zone d'équipement du PRAS permet également des affectations secondaires non prévues au PPAS) et se justifie en lieu et place de la modification.
- considérant que durant cette enquête publique, aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » ;
- considérant que la commission de concertation s'est tenue le 09 novembre 2021 et que Perspective rappelle la nécessité de compléter la motivation de l'abrogation par le fait qu'elle se justifie en lieu et place de la modification et que l'abrogation ouvre la programmation à plus de mixité ;
- considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n°50-32 « Wannecouter – Bugrane » peut se poursuivre ;

Avis FAVORABLE sous condition de :

- **compléter la motivation de l'abrogation par le fait qu'elle se justifie en lieu et place de la modification et que l'abrogation ouvre la programmation à plus de mixité.**



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: 09/11/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT:

Réf. / Ref.: PPAS18202021 (PPAS_A)

Adresse / Adres:

Rue du Frontispice 29 - 39 1000 Bruxelles
Rue de la Flèche 5 - 7 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Stad Brussel - Ville de Bruxelles - DIVERS

Objet / Betreft: Abrogation totale du PPAS n°46-14 "Harmonie" et de son plan d'expropriation n° 46-13

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/09/2021 - 21/10/2021

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

- vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;
- vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;
- vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;
- vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;
- vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;
- considérant que le PPAS n° 46_14 « Harmonie » a été adopté le 08 octobre 1961, est constitué d'un plan de destination et d'un plan d'expropriation n°46-13. Situé au sein du quartier Nord de la Ville de Bruxelles, le périmètre est localisé entre les rues du Frontispice, du Faubourg, de la Flèche et de l'Harmonie, en comprenant la parcelle A319g. Le PPAS « Harmonie » se proposait d'assainir l'îlot concerné en expropriant plusieurs parcelles afin de reltir l'ensemble par un complexe de logements sociaux (habitations). Une partie des parcelles expropriées a été incorporée à la voirie.
- considérant qu'en date du 6 mai 2021, le Collège prenait la décision de principe de demander au département de l'Urbanisme d'entamer la procédure d'abrogations totale du PPAS n° 46-14 «Harmonie» et de son plan d'expropriation n°46-13 ;



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: 09/11/2021

- considérant qu'en date du 31 mai juin 2021, le Conseil communal :
 - approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation totale du PPAS n° 46-14 « Harmonie » et de son plan d'expropriation n°46-13;
 - estimait que son abrogation n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;
 - sollicitait les avis des instances régionales sur la dite abrogation suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;
- considérant que le 07 juillet 2021, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité d'abroger totalement le PPAS n°46-14 « Harmonie » et de son plan d'expropriation n°46-13.
Que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure. Un complément d'information a également été demandé concernant le contexte planologique, la situation existante de fait et l'opportunité d'une plus grande mixité d'affectations.
- Le 23 juin 2021, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation totale du plan particulier d'affectation du sol n°46-14 « Harmonie » et de son plan d'expropriation n°46-13 ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.
L'abrogation totale du PPAS n°46-14 « Harmonie » et de son plan d'expropriation n°46-13 était donc toujours sollicitée pour les raisons suivantes :
 - l'application des affectations du PPAS ainsi que la mise en œuvre du plan d'expropriation 46_13 ont permis d'atteindre son unique objectif, à savoir l'aménagement d'un complexe de logement sociaux après expropriation de l'ilot. Cet aménagement peut être préservé à travers les prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol et du Règlement Régional d'Urbanisme.
 - les prescriptions du RRU restent d'application ;
 - l'abrogation permettra une plus grande mixité grâce aux affectations secondaires du PRAS en zone d'habitation ;
 - compte tenu des éléments qui précèdent, l'abrogation du PPAS se justifie en lieu et place de la modification.
- considérant qu'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS n°46-14 « Harmonie » pouvait se poursuivre ;
- considérant qu'en date du 19 août 2021, le Collège a pris connaissances des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour le projet d'abrogation totale et définitive du PPAS n°46-14 « Harmonie ». Qu'au vu de ces avis, l'abrogation totale du PPAS n°46-14 « Harmonie » est justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;
- considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 06 septembre 2021 de poursuivre la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n°46-14 « Harmonie » et de soumettre cette abrogation du PPAS n°46-14 « Harmonie » à enquête publique du 22 septembre 2021 au 21 octobre 2021 ;
- considérant que suite à cette mise en enquête publique, l'administration Urban (Direction Régionale de l'Urbanisme et Direction du Patrimoine Culturel), Perspective et Bruxelles-Environnement ont émis des avis favorables pour l'abrogation totale et définitive, tandis que Bruxelles Mobilité n'a pas émis d'avis ;
- considérant que durant cette enquête publique, aucune autre remarque n'a été émise sur cette abrogation totale et définitive du PPAS n°46-14 « Harmonie » ;
- considérant que la commission de concertation s'est tenue le 09 novembre 2021 durant laquelle aucune remarque n'a été émise ;



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: 09/11/2021

- considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale et définitive du PPAS n°46-14 « Harmonie » peut se poursuivre ;

Avis FAVORABLE.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be