



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: R1349/2021 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue du Rempart des Moines 51 - 57 1000 Bruxelles
Rue du Rempart des Moines 135 1000 Bruxelles
Rue du Grand-Serment 2 - 22 1000 Bruxelles
Rue Notre-Dame du Sommeil 29 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Complexe d'immeubles de logements et intérêt collectif

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/06/2023 - 06/07/2023

Réactions / Reacties: 64

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/03/2022

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

1

ABSTENTION :

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

AVIS MAJORITAIRE :

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

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Considérant que la demande initiale visait à démolir les immeubles existants, qui contiennent 313 logements et divers équipements, implantés en ordre ouvert sur le site Rempart des Moines, et à abattre 67 arbres, ainsi que la reconstruction d'un quartier résidentiel avec 333 logements, des équipements et un parking en sous-sol ;
Attendu qu'en séance du 9 mars 2022, la Commission de concertation a émis l'avis unanime favorable conditionnel suivant :

« *Avis FAVORABLE à condition:*

- *de se conformer à l'avis SIAMU ;*

- *de se conformer à l'avis ASTRID et donc prévoir des couvertures radioélectriques internes dans les 2 niveaux souterrains du bâtiment 'Ilot Central' et dans l'ensemble du bâtiment 'Pôle Rempart';*

- *de revoir le rez-de-chaussée du bâtiment Nord pour accueillir une activité ayant une relation plus forte avec les rues environnantes avec un point focal clair et accessible à la "pointe" du bâtiment;*

- *d'agrandir les locaux vélos/poussettes du bâtiment Nord et de l'ilot Sud pour encourager leur utilisation en prévoyant minimum une place de stationnement pour vélo par entité résidentielle ;*





- d'élargir les trottoirs de Notre Dame du Sommeil en supprimant le stationnement et envisager une compensation de stationnement dans le parking du projet en prévoyant des places mutualisée avec le quartier ;
- d'implanter le coin Rempart des Moines et Notre-Dame-du-Sommeil de l'îlot Sud en respectant l'alignement prescrit afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain ;
- d'aménager la surface du toit de l'îlot Central et du bâtiment Nord non utilisée pour l'installation de panneaux solaires en jardin/terrasse collectif pour les résidents ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- d'agencer le parking vélo principal selon les recommandations du Vademecum vélo ;
- préciser les superficies des logements prévus réparties entre logements sociaux, logements conventionnés et logements autres (moyens, ...) au regard des définitions de l'arrêté charges ;
- de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).
- d'avant d'entamer les travaux, contacter le Département Urbanisme, Section Plan, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11e étage - bureau 11/41, tél. 279.30.20 - mail : urb.topo@brucity.be, en Vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel ».

Attendu que la demande modifiée vise à démolir les bâtiments existants et créer un nouveau quartier résidentiel ;

Considérant que les modifications apportées à la demande sont les suivantes :

- le déplacement du commerce et les modifications architecturales liées à ce changement ;
- le réaménagement des locaux vélos au rez-de-chaussée du bâtiment Nord et de l'îlot Sud ;
- la réimplantation de l'angle de l'îlot Sud et le changement de l'aménagement intérieur des logements situés dans ce coin ;
- la création des terrasses ajoutées sur l'îlot Central et les modifications à cet immeuble pour l'organisation du prolongement des cages d'ascenseurs/escaliers ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS 'Rempart des Moines' ; que ce PPAS a été abrogé en date du 05/10/2000 ;

Attendu que la partie sud du site concerné (l'angle de la rue Notre-Dame du Sommeil et la rue du Rempart des Moines) se situe dans une zone de protection d'un bien classé, plus précisément l'Ancienne Brasserie Van Dooren ; que l'angle de l'îlot Sud situé dans cette zone a été remodelé dans la demande modifiée conformément à l'avis initial de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ; que l'avis non conforme de la CRMS est donc redemandé ;

Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Projets soumis à rapport d'incidences :
 - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², 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 de superficie au sol ;
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;





Attendu que la demande modifiée est soumise à l'avis de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants ;

- *Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;*
- *Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Place du Jardin aux Fleurs ») ;*

Attendu que la demande modifiée a été soumise à une enquête publique du 07/06/2023 au 06/07/2023 pour les motifs suivants :

- *Application de la prescription générale 0.7.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;*
- *Application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques ;*
- *Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT): mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;*
- *Application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour une demande qui concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A(1) et un permis d'urbanisme ;*
- *Application de l'art. 188/9 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation à l'alignement) et art. 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;*

Que 64 réactions ont été introduites, concernant :

- la démolition d'une salle de sport relativement récente ;
- l'absence d'une évaluation plus approfondie pour comparer la rénovation à la démolition-reconstruction ;
- la densité du projet dans un quartier déjà densément habité ;
- les gabarits proposés qui ne s'intègrent pas dans le tissu urbain;
- la hauteur proposée du bâtiment Nord et l'apparence de cet immeuble;
- l'implantation des nouvelles constructions côté Rempart des Moines où la distance par rapport aux tours existantes est diminuée ; le fait que l'implantation du bâtiment Nord passe d'environ 20 à 10 m et que l'implantation de l'îlot Sud se rapproche des constructions mitoyennes existantes qui disposent d'un gabarit moins élevé;
- la création d'un effet canyon de rue;
- l'impact des nouveaux volumes de construction en ce qui concerne l'ensoleillement et la perte de lumière ;
- la non-appréciation de la constellation actuelle et l'option ratée de créer des tours résidentielles sur le site avec un espace ouvert de qualité (scénario préféré);
- le changement des Vues plus précisément l'impact sur la Vue d'un espace ouvert vers une façade située de l'autre côté de la rue ;
- les Vues générées depuis le bâtiment Nord vers les logements plus bas (fenêtres de toit) ;
- la réduction des espaces ouverts à l'utilisation publique (dédiés aux aires de jeux pour enfants, aux espaces verts, aux lieux de rencontre, ...);
- la réduction des espaces verts pour le quartier ;
- l'abattage des arbres et le peu de verdure qui les remplacera (juste des buissons) et l'implantation tout près des façades;
- la privatisation des espaces verts ; le fait qu'une seule zone verdurisée est prévue dans le projet (jardin îlot Central) ;
- l'occasion manquée de créer un projet plus ambitieux sur l'écologie et la durabilité ;





- la réduction de la zone piétonne dans la rue Rempart des Moines ;
- l'implantation de la place au centre du site, mais peu ouverte sur le quartier ;
- la mobilité conflictuelle (cyclistes – voitures) dans la rue Rempart des Moines (une voirie d'une taille réduite à sens unique avec un double sens pour les cyclistes);
- le non-respect de la charte de qualité de la régie foncière plus précisément en ce qui concerne le développement durable;
- l'effet d'îlot de chaleur dans la ville qui est accru ;
- la nécessité de créer un parking sous-terrain et la compatibilité de celui-ci avec le Plan Good Move Pentagone;
- la taille du parking (188 places) qui semble trop grande par rapport à l'identité des futurs utilisateurs (logements sociaux);
- l'augmentation du trafic motorisé due à l'ajout d'un parking souterrain et les nuisances (possibles) apportées pour les riverains ;
- l'intégration du projet dans le quartier et l'abstraction faite des abords dans le dossier ;
- l'augmentation significative de la surface bâtie ;
- le manque de clarté concernant les alignements ;
- les nuisances pour le voisinage pendant les travaux de démolition (amiante ?) et pendant le chantier ;
- l'absence de modifications importantes du projet depuis la commission de concertation précédente ;
- le malheureux moment de la commission de concertation pendant les vacances d'été (personnes en voyage) ;
- l'enquête publique dans laquelle le RI et l'avis BMA n'étaient pas ajoutés ;
- l'ambiguïté concernant le chiffre utilisé dans les documents et le manque de clarté à ce sujet dans le dossier ;

Considérant que la deuxième enquête publique porte sur les modifications apportées par la demanderesse de permis suite à l'avis émis par la Commission le 9 mars 2022 ; qu'il ne s'agit donc pas en l'espèce d'examiner un nouveau projet ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le projet initial approuvé dans son principe par l'avis précité et peu sur les modifications apportées ; que l'ensemble des éléments ont été pris en considération même si, pour certains, il est renvoyé à l'appréciation formulée dans le premier avis ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/01/2022 (ref T.2000.1443/4) sur la demande initiale ;

Considérant que le projet modifié tient compte des remarques émises dans cet avis du SIAMU, qu'en effet certaines adaptations sont réalisées en ce qui concerne les ascenseurs pour l'îlot Sud, et en ce qui concerne les ascenseurs, les gradins, le local poubelles pour le bâtiment Pôle Rempart – complexe sportif ; que la capacité d'utilisation de la salle de sport sera limitée à 288 personnes ;

Considérant qu'un nouvel avis SIAMU a été sollicité sur le projet modifié, mais que celui-ci n'a pas encore été émis ;

Qu'il y aura lieu de se conformer à cet avis ;

Vu l'avis favorable du consultant régional 'AccessAndGo' du 20/12/2021 sur la demande initiale;

Vu l'avis consultatif de la Commission Royale des Monuments et Sites sur la demande modifiée, émis en séance du 07/06/2023;

Vu l'avis positif du BMA sur la demande initiale, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du BMA ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « Le concept a été préservé du concours à la demande de permis et a évolué de façon très positive, tenant compte des remarques émises lors de la Réunion de projet. Le projet permet de donner une nouvelle identité au site et crée de nouveaux liens avec le quartier. Au moyen d'une figure urbaine reconnaissable, le projet fait référence à la tradition des îlots urbains mais sans tomber dans le piège d'une reconstruction historique. La création d'une





nouvelle place est cruciale: c'est le signe de la présence du public dans la forme urbaine. Le projet met en avant une réflexion poussée sur les aménagements paysagers des espaces ouverts, notamment la maximalisation de la surface en pleine terre, la valorisation de la biodiversité et l'intégration du cycle de l'eau et gestion des eaux de pluie. Les propositions sur les choix des matériaux durables et circularité sont sans précédent pour un projet de cette envergure. En termes d'organisation des logements, le projet est très soigné, une grande attention étant accordée à l'habitabilité des appartements et à la flexibilité et la robustesse à long terme également. Cependant, le rez-de-chaussée du bâtiment nord nécessite absolument d'être amélioré. Ce lieu stratégique mérite le choix pour un programme public au niveau du sol, qui crée une nouvelle synergie avec la rue et le square Jacques Brel » ;

Considérant que le CoBAT ne prévoit pas expressément que le BMa se prononce sur un projet modificatif, qu'il n'y a donc pas d'erreur de procédure quant à cette absence d'avis sur le projet modificatif;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 22/02/2022 sur la demande initiale;

Vu l'avis alignement de la Cellule topographie de la Ville de Bruxelles sur la demande initiale;

Considérant que suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 09/03/2022, des plans modificatifs (en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)) ont été introduits en date du 30/07/2021 et complétés le 05/10/2022 et le 21/04/2023, proposant notamment:

- le déplacement du commerce et les modifications architecturales liées à ce changement;
- le réaménagement des locaux vélos au rez-de-chaussée du bâtiment Nord et de l'îlot Sud;
- la réimplantation de l'angle de l'îlot Sud et le changement de l'aménagement intérieur des logements situés dans ce coin ;
- la création des terrasses ajoutées sur l'îlot Central et les modifications à cet immeuble pour l'organisation du prolongement des cages d'ascenseurs/escaliers ;

Considérant que ces changements induisent la suppression d'un logement par rapport à la demande initiale ;

Considérant que la demande initiale prévoyait une répartition des logements entre logements sociaux et logements moyens, que la répartition entre ces deux catégories n'était pas claire; que la demanderesse de permis (Logement Bruxellois et Régie Foncière de Bruxelles) a décidé de ne proposer que des logements sociaux;

Que plus précisément les 132 logements gérés par la Régie Foncière feront l'objet d'une socialisation suivant accords entre Ville et Région dans le cadre du Plan d'Urgence Logement action 3 "socialisation du parc de logements publics", que ces logements seront attribués aux locataires de la Ville qui répondent aux conditions suivantes : 1. Être inscrit sur la liste d'attente pour un logement social 2. Se trouver dans les conditions de revenus du logement social ;

Considérant que cette proposition est cohérente avec la situation existante qui ne comprend que ce type de logements;

Considérant que la demande modifiée ne concerne pratiquement pas l'aménagement intérieur des logements ; que seuls quelques logements sont modifiés en raison des changements apportés au projet et entraînant une réduction du nombre de mètres carrés de superficie plancher de logements ;

Considérant qu'il en résulte une légère modification de la répartition des logements, passant de 333 à 332 unités:

- 27 (au lieu de 26) studios ;
- 88 appartements 1 chambre ;
- 130 appartements 2 chambres ;
- 58 (au lieu de 54) appartements 3 chambres ;
- 29 (au lieu de 35) appartements 4 chambres (ou plus) ;





Considérant que le programme modifié maintient une mixité satisfaisante en ce qui concerne les typologies de logements ;

Considérant que les conditions d'habitabilité et de confort des logements restent qualitatives ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parking (pour voitures et motos) reste inchangé ; que 705 (au lieu de 852) places de parking pour vélos sont prévues ; que le projet modifié respecte les recommandations du vadémécum vélos de BE;

Considérant que si le projet réserve une place prépondérante aux emplacements pour vélos, des places de parking pour voitures sont nécessaires ; qu'il n'est pas réaliste de concevoir un projet portant sur 332 logements sans prévoir le moindre parking hors voirie ; que le ratio a été approuvé dans l'avis du 9 mars 2022 et demeure d'actualité Vu la mixité des fonctions et les projets de réaménagement de l'espace urbain en cours de réflexion ;

Considérant que la réorganisation des locaux à vélos au rez-de-chaussée du bâtiment Nord et de l'îlot Sud est conforme aux modifications demandées ; qu'elle permet d'offrir des places de stationnement pour vélos à proximité des habitations ;

Considérant qu'en terme de densité, la superficie de plancher totale hors sol (P) passe de 43.079,79 m² dans la demande initiale à 39.099,00 m² dans la demande modifiée; que cette réduction est essentiellement due à une méthode de calcul différente, que le demandeur a expliqué en séance que les surfaces couvertes telles que coursives, terrasses couvertes et loggias climatiques n'ont plus été comptabilisées dans le calcul de la demande modifiée ;

Considérant la définition de superficie de planchers reprise dans le glossaire du PRAS, à savoir : Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de distinguer d'une part les espaces qui peuvent être qualifiés de locaux car pouvant être fermés, tel que les loggias bioclimatiques ou certains halls de circulation et d'accès aux logements, qui disposent de fenêtres en façades, et d'autre part les autres espaces couverts mais non fermables tels que les coursives et terrasses ;

Qu'il y a lieu par conséquent de rectifier le calcul en comptabilisant dans les surfaces plancher les loggias bioclimatiques et les espaces de circulation pouvant être fermés ;

Qu'au niveau du calcul de la superficie du sol (S), la différence s'explique par l'exclusion des trottoirs dans la demande modifiée et la prise en compte de la surface du terrain limitée à l'alignement;

Considérant que le projet entraîne une augmentation de la densité, passant de 1,85 en situation existante à 2,73 en situation projetée (demande modifiée) ; que celle-ci est due à l'option retenue de démolir les cinq tours existantes et d'aménager en lieu et place un nouveau tissu urbain ; que cette augmentation (19 logements supplémentaires par rapport à la situation existante) répond au besoin de logements sociaux dans le centre-ville ;

Considérant que le calcul d'infiltration est également reVu ; que, par rapport à la demande initiale, la superficie imperméable de la situation projetée passe de 7.692,09 m² à 12.005,57 m² ;

Considérant que, pour le bâtiment Nord, plusieurs modifications sont proposées;

Considérant que le commerce initialement prévu dans l'îlot Sud est déplacé dans l'angle du bâtiment Nord (côté espace Jacques Brel); que la position de la dalle au rez-de-chaussée est modifiée en facilitant l'entrée au commerce et au local vélos et en créant une hauteur sous plafond plus généreuse ;

Considérant que le local vélos au rez-de-chaussée est agrandi, passant de 22.78 m² à 119.66 m² (chiffres selon la note explicative complémentaire) pour un total de 40 places ; que ces emplacements sont généreux et facilement accessibles ;

Considérant que le ratio d'un vélo par chambre est atteint grâce à la présence du parking vélos dans l'îlot Central ;

Considérant que plusieurs locaux dédiés aux poussettes sont prévus aux étages ;

Considérant que les façades sont modifiées pour accueillir les nouvelles entrées au bâtiment en créant une relation plus forte avec les rues environnantes ;





Considérant qu'entre autres des portes vitrées sont prévues sur la pointe du bâtiment en offrant l'accès au commerce ; que ces portes apportent à l'angle le plus marquant du projet une plus grande ouverture, augmentant ainsi l'interaction du projet avec l'espace public ;

Considérant que le plan du sous-sol est optimisé en accord avec les changements au rez-de-chaussée ;

Considérant que, pour le bâtiment Nord, les modifications apportées respectent les conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation précédente; qu'elles contribuent à la qualité de vie des futurs résidents, permettent une meilleure interaction avec le tissu urbain et proposent un commerce à l'endroit approprié du projet ;

Considérant par contre que la terrasse existante sur la toiture, d'une superficie de 74,1m², n'a pas été agrandie en raison des besoins en panneaux solaires qui ne le permettent pas ;

Considérant que, pour l'îlot Central, des terrasses collectives accessibles de manière privative par les occupants des immeubles sont ajoutées en toitures ;

Considérant que ces terrasses s'implantent sur les 2 angles de part et d'autre de l'îlot Central et offrent un espace extérieur aux occupants des bâtiments E et K, qui, étant donné la situation de ces deux immeubles aux angles de l'îlot, ne bénéficient pas des jardins privatifs prévus en intérieur d'îlot ; que ces terrasses offrent dès lors un espace privatif à ces occupants ;

Considérant que ces aménagements n'entraînent aucune Vue contraire aux dispositions du Code civil Vu les distances et les différences de gabarit ; Considérant que la cage d'escalier et l'ascenseur sont prolongés pour assurer l'accès à la terrasse ; qu'un auvent est prévu dans le prolongement de ces volumes d'accès en offrant des espaces couverts ;

Considérant qu'une structure métallique légère est placée autour des 2 terrasses ; qu'elle limite l'accès au toit ;

Considérant que des bacs à plantes sont prévus sur les terrasses ;

Considérant que ces volumes ajoutés pour répondre à la condition émise par la commission génèrent une nouvelle dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU ;

Considérant que les terrasses sont aménagées légèrement en retrait par rapport aux plans des façades ce qui les rend peu perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant que les couvertures métalliques des terrasses offrent d'une part une intimité aux usagers et d'autre part une structure très transparente ; qu'elles n'apportent pratiquement pas d'ombre ;

Considérant de ce qui précède que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est minime et justifiable ;

Considérant que l'implantation des panneaux photovoltaïques est revue afin que les 2 terrasses ajoutées ne modifient pas le nombre total de panneaux ;

Considérant que, pour l'îlot Central, les modifications apportées respectent les conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation précédente et offrent une qualité supplémentaire aux futurs riverains ;

Considérant que le parking en sous-sol est également réaménagé pour faciliter le stationnement des vélos ; que le rangement est organisé par des arceaux en U inversé disposés avec un entraxe de 100 cm et des rangements verticaux à piston avec un entraxe de 40 cm ;

Considérant que, pour l'îlot Sud, plusieurs modifications sont proposées ;

Considérant que le commerce est déplacé dans le bâtiment Nord et remplacé par un équipement ; que cet espace offre la possibilité d'accueillir un équipement intégré au tissu urbain existant ;

Considérant que l'implantation de l'îlot Sud est légèrement adaptée en respectant l'alignement prescrit à pan coupé ;

Considérant que, par conséquent, le projet ne déroge plus à l'article 3 du Titre I du RRU ;

Considérant que les façades sont modifiées en accord avec la création de ce pan coupé, ce qui apporte une plus grande fluidité dans l'espace public ;

Considérant que des locaux vélos au rez-de-chaussée sont réaménagés, passant de 123,70 m² de 154,64 m², pour un total de 58 places; que ces emplacements sont généreux et facilement accessibles ;





Considérant que le ratio d'un vélo par chambre est atteint grâce à la présence du parking vélos dans l'îlot Central ;

Considérant que le pôle Rempart reste inchangé par rapport à la demande initiale ;

Considérant que l'aménagement extérieur est également inchangé par rapport à la demande initiale ;

Considérant qu'il est stipulé dans la note explicative complémentaire que la rénovation de la rue du Rempart des Moines nécessite une attention particulière par rapport aux alignements d'arbres en périphérie du site ; que sur les 17 arbres existants dans cette rue, 9 sont abattus et 8 sont conservés ; que ces arbres conservés seront élagués par une main-d'œuvre spécialisée suivant les directives du paysagiste ; que plusieurs précautions sont prises afin d'assurer la protection de ces arbres lors du chantier;

Considérant que les arbres remarquables, dont l'érable situé à l'angle des rues Notre Dame du Sommeil et de la rue Rempart des Moines et les 5 ormes rue Rempart des Moines sont abattus en Vue de pouvoir implanter les nouveaux bâtiments à l'alignement ;

Considérant qu'en compensation les abords des immeubles, la nouvelle place, les intérieurs d'îlots et les toitures plates seront aménagés par divers aménagements paysagers dont de nouveaux arbres à haute tige ;

Considérant, en ce qui concerne la demande de la commission de concertation d'élargir les trottoirs de la rue Notre Dame du Sommeil en supprimant le stationnement, que cette condition n'est pas suivie, étant donné qu'elle sort du cadre de la demande initiale, en ce qu'elle agrandirait le périmètre de celle-ci et impliquerait des interventions dans l'espace public, propriété de la Ville de Bruxelles;

Considérant que l'étude sur le placement d'un ouvrage en passage de nappe a été réalisé ;

Considérant que les chasses des WC des logements devraient être raccordées aux citernes de récupération afin de mieux valoriser la récolte des eaux pluviales;

Considérant que le volume de la citerne de récupération de l'eau pluviale est trop faible dans l'îlot central (bâtiments B, C, D, F, G, H, I, J, K) et l'îlot sud partie ouest et n'est pas présente dans l'îlot sud partie est ;

Considérant en ce qui concerne les démolitions, que le demandeur a informé en séance de la commission que des études préalables de stabilité et de faisabilité quant au maintien ou non des bâtiments existants ont été réalisées ;

Considérant que l'ajout de ces rapports au dossier de demande aurait été pertinent ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir les études préalables qui ont mené au choix de la démolition des immeubles plutôt que de leur maintien, y compris pour la salle de sport ;

Qu'il y aura lieu de procéder à une démolition faite de manière responsable en respectant les normes environnementales et les principes de circularité ;

Considérant que le projet répond à un besoin de logements sociaux au centre-ville, requalifie un site en proposant un espace public qualitatif et des logements adaptés aux normes de confort actuelles ainsi que des équipements et du commerce ;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant les conditions énoncées ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.





Avis FAVORABLE à condition :

- de fournir les études préalables qui ont mené au choix de la démolition des immeubles plutôt que de leur maintien, y compris pour la salle de sport ;
- de procéder à une démolition faite de manière responsable en respectant les normes environnementales et les principes de circularité ;
- de récupérer l'eau de pluie pour les WC des logements ;
- d'ajouter une citerne de récupération pour l'îlot sud partie est et augmenter celle de l'îlot central (bâtiments B, C, D, F, G, H, I, J, K) et l'îlot sud partie ouest ;
- de rectifier le calcul des superficies plancher (P) en incluant les loggias bioclimatiques et les espaces de circulation pouvant être fermés ;
- de se conformer à l'avis ASTRID et donc prévoir des couvertures radioélectriques internes dans les 2 niveaux souterrains du bâtiment 'Ilot Central' et dans l'ensemble du bâtiment 'Pôle Rempart' ;
- de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).
- avant d'entamer les travaux, de contacter le Département Urbanisme, Section Plan, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11e étage - bureau 11/41, tél. 279.30.20 - mail : urb.topo@brucity.be, en Vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel ».





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: R1226/2021 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue du Rempart des Moines 51 - 57 1000 Bruxelles
Rue du Rempart des Moines 135 1000 Bruxelles
Rue du Grand-Serment 2 - 22 1000 Bruxelles
Rue Notre-Dame du Sommeil 29 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Le Logement Bruxellois - Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Reconfigurer le site dit du Rempart des Moines à 1000 Bruxelles. Le projet comprend:

- démolition des bâtiments existants et la création de nouveaux logements publics, sociaux et moyens;
- création de nouveaux équipements d'intérêt collectif et d'activités sociales telles qu'une salle de sport avec brasserie, une ferme urbaine avec épicerie, une maison communautaire avec espace de cohésion sociale, un espace d'accueil pour seniors, un atelier de réparation pour vélos, une antenne d'information aux habitants du Logement Bruxellois, un atelier pour le cantonnier du Logement Bruxellois, un lavoir social, des locaux associatifs et un commerce de proximité;
- création d'espace de stationnement pour autos, motos et vélos;
- aménager les cœurs d'îlot en jardins paysagers collectifs;
- aménager une nouvelle place et d'une ruelle piétonne publiques.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 07/06/2023 - 06/07/2023

Réactions / Reacties: 64

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 09/03/2022

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 :

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

Attendu que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Considérant que la demande initiale visait à démolir les immeubles existants, qui contiennent 313 logements et divers équipements, implantés en ordre ouvert sur le site Rempart des Moines, et à abattre 67 arbres, ainsi que la reconstruction d'un quartier résidentiel avec 333 logements, des équipements et un parking en sous-sol ;





Attendu qu'en séance du 9 mars 2022, la Commission de concertation a émis l'avis unanime favorable conditionnel suivant :

« *Avis FAVORABLE à condition:*

- de se conformer à l'avis SIAMU ;
- de se conformer à l'avis ASTRID et donc prévoir des couvertures radioélectriques internes dans les 2 niveaux souterrains du bâtiment 'Ilot Central' et dans l'ensemble du bâtiment 'Pôle Rempart';
- de revoir le rez-de-chaussée du bâtiment Nord pour accueillir une activité ayant une relation plus forte avec les rues environnantes avec un point focal clair et accessible à la "pointe" du bâtiment;
- d'agrandir les locaux vélos/poussettes du bâtiment Nord et de l'îlot Sud pour encourager leur utilisation en prévoyant minimum une place de stationnement pour vélo par entité résidentielle;
- d'élargir les trottoirs de Notre Dame du Sommeil en supprimant le stationnement et envisager une compensation de stationnement dans le parking du projet en prévoyant des places mutualisée avec le quartier ;
- d'implanter le coin Rempart des Moines et Notre-Dame-du-Sommeil de l'îlot Sud en respectant l'alignement prescrit afin de mieux s'intégrer dans le tissu urbain ;
- d'aménager la surface du toit de l'îlot Central et du bâtiment Nord non utilisée pour l'installation de panneaux solaires en jardin/terrasse collectif pour les résidents ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction ;
- d'agencer le parking vélo principal selon les recommandations du Vademecum vélo ;
- préciser les superficies des logements prévus réparties entre logements sociaux, logements conventionnés et logements autres (moyens, ...) au regard des définitions de l'arrêté charges;
- de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).
- d'avant d'entamer les travaux, contacter le Département Urbanisme, Section Plan, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11e étage - bureau 11/41, tél. 279.30.20 - mail : urb.topo@brucity.be, en Vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel ».

Attendu que la demande modifiée vise à démolir les bâtiments existants et créer un nouveau quartier résidentiel ;

Considérant que les modifications apportées à la demande sont les suivantes :

- le déplacement du commerce et les modifications architecturales liées à ce changement;
- le réaménagement des locaux vélos au rez-de-chaussée du bâtiment Nord et de l'îlot Sud;
- la réimplantation de l'angle de l'îlot Sud et le changement de l'aménagement intérieur des logements situés dans ce coin ;
- la création des terrasses ajoutées sur l'îlot Central et les modifications à cet immeuble pour l'organisation du prolongement des cages d'ascenseurs/escaliers ;

Attendu que la demande se situe dans le périmètre du PPAS 'Rempart des Moines' ; que ce PPAS a été abrogé en date du 05/10/2000 ;

Attendu que la partie sud du site concerné (l'angle de la rue Notre-Dame du Sommeil et la rue du Rempart des Moines) se situe dans une zone de protection d'un bien classé, plus précisément l'Ancienne Brasserie Van Dooren ; que l'angle de l'îlot Sud situé dans cette zone a été remodelé dans la demande modifiée conformément à l'avis initial de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ; que l'avis non conforme de la CRMS est donc redemandé ;





Attendu que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT:

- *Application de l'art. 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : Projets soumis à rapport d'incidences :*
 - *24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², 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 de superficie au sol ;*
 - *26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;*
 - *32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;*

Attendu que la demande modifiée est soumise à l'avis de la commission de concertation de la Ville de Bruxelles pour les motifs suivants :

- *Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;*
- *Application de l'art. 237, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Place du Jardin aux Fleurs ») ;*

Attendu que la demande modifiée a été soumise à une enquête publique du 07/06/2023 au 06/07/2023 pour les motifs suivants :

- *Application de la prescription générale 0.7.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (prescription 0.7) ;*
- *Application de la prescription particulière 2.5.2°. du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques ;*
- *Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;*
- *Application de l'article 176/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : mesures particulières de publicités pour une demande qui concerne un projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A(1) et un permis d'urbanisme ;*
- *Application de l'art. 188/9 du code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : dérogation aux art. 3 (implantation à l'alignement) et art. 8 (hauteur d'une construction isolée) du Titre I du règlement régional d'urbanisme (RRU) ;*

Que 64 réactions ont été introduites, concernant :

- la démolition d'une salle de sport relativement récente ;
- l'absence d'une évaluation plus approfondie pour comparer la rénovation à la démolition-reconstruction ;
- la densité du projet dans un quartier déjà densément habité ;
- les gabarits proposés qui ne s'intègrent pas dans le tissu urbain;
- la hauteur proposée du bâtiment Nord et l'apparence de cet immeuble;
- l'implantation des nouvelles constructions côté Rempart des Moines où la distance par rapport aux tours existantes est diminuée ; le fait que l'implantation du bâtiment Nord passe d'environ 20 à 10 m et que l'implantation de l'îlot Sud se rapproche des constructions mitoyennes existantes qui disposent d'un gabarit moins élevé;
- la création d'un effet canyon de rue;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/07/2023

- l'impact des nouveaux volumes de construction en ce qui concerne l'ensoleillement et la perte de lumière ;
- la non-appréciation de la constellation actuelle et l'option ratée de créer des tours résidentielles sur le site avec un espace ouvert de qualité (scenario préféré);
- le changement des Vues plus précisément l'impact sur la Vue d'un espace ouvert vers une façade située de l'autre côté de la rue ;
- les Vues générées depuis le bâtiment Nord vers les logements plus bas (fenêtres de toit) ;
- la réduction des espaces ouverts à l'utilisation publique (dédiés aux aires de jeux pour enfants, aux espaces verts, aux lieux de rencontre, ...);
- la réduction des espaces verts pour le quartier ;
- l'abattage des arbres et le peu de verdure qui les remplacera (juste des buissons) et l'implantation tout près des façades;
- la privatisation des espaces verts ; le fait qu'une seule zone verdurisée est prévue dans le projet (jardin îlot Central) ;
- l'occasion manquée de créer un projet plus ambitieux sur l'écologie et la durabilité ;
- la réduction de la zone piétonne dans la rue Rempart des Moines ;
- l'implantation de la place au centre du site, mais peu ouverte sur le quartier ;
- la mobilité conflictuelle (cyclistes – voitures) dans la rue Rempart des Moines (une voirie d'une taille réduite à sens unique avec un double sens pour les cyclistes);
- le non-respect de la charte de qualité de la régie foncière plus précisément en ce qui concerne le développement durable;
- l'effet d'îlot de chaleur dans la ville qui est accru ;
- la nécessité de créer un parking sous-terrain et la compatibilité de celui-ci avec le Plan Good Move Pentagone;
- la taille du parking (188 places) qui semble trop grande par rapport à l'identité des futurs utilisateurs (logements sociaux);
- l'augmentation du trafic motorisé due à l'ajout d'un parking souterrain et les nuisances (possibles) apportées pour les riverains ;
- l'intégration du projet dans le quartier et l'abstraction faite des abords dans le dossier ;
- l'augmentation significative de la surface bâtie ;
- le manque de clarté concernant les alignements ;
- les nuisances pour le voisinage pendant les travaux de démolition (amiante ?) et pendant le chantier ;
- l'absence de modifications importantes du projet depuis la commission de concertation précédente ;
- le malheureux moment de la commission de concertation pendant les vacances d'été (personnes en voyage) ;
- l'enquête publique dans laquelle le RI et l'avis BMA n'étaient pas ajoutés ;
- l'ambiguïté concernant le chiffre utilisé dans les documents et le manque de clarté à ce sujet dans le dossier ;

Considérant que la deuxième enquête publique porte sur les modifications apportées par la demanderesse de permis suite à l'avis émis par la Commission le 9 mars 2022 ; qu'il ne s'agit donc pas en l'espèce d'examiner un nouveau projet ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le projet initial approuvé dans son principe par l'avis précité et peu sur les modifications apportées ; que l'ensemble des éléments ont été pris en considération même si, pour certains, il est renvoyé à l'appréciation formulée dans le premier avis ;

Vu l'avis favorable sous réserve du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 13/01/2022 (ref T.2000.1443/4) sur la demande initiale ;

Considérant que le projet modifié tient compte des remarques émises dans cet avis du SIAMU, qu'en effet certaines adaptations sont réalisées en ce qui concerne les ascenseurs pour l'îlot Sud,





et en ce qui concerne les ascenseurs, les gradins, le local poubelles pour le bâtiment Pôle Rempart – complexe sportif ; que la capacité d'utilisation de la salle de sport sera limitée à 288 personnes ;

Considérant qu'un nouvel avis SIAMU a été sollicité sur le projet modifié, mais que celui-ci n'a pas encore été émis ;

Qu'il y aura lieu de se conformer à cet avis ;

Vu l'avis favorable du consultant régional 'AccessAndGo' du 20/12/2021 sur la demande initiale ;

Vu l'avis consultatif de la Commission Royale des Monuments et Sites sur la demande modifiée, émis en séance du 07/06/2023 ;

Vu l'avis positif du BMa sur la demande initiale, conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 31/08/2021 listant les demandes de permis qui nécessitent l'avis du BMa ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « Le concept a été préservé du concours à la demande de permis et a évolué de façon très positive, tenant compte des remarques émises lors de la Réunion de projet. Le projet permet de donner une nouvelle identité au site et crée de nouveaux liens avec le quartier. Au moyen d'une figure urbaine reconnaissable, le projet fait référence à la tradition des îlots urbains mais sans tomber dans le piège d'une reconstruction historique. La création d'une nouvelle place est cruciale: c'est le signe de la présence du public dans la forme urbaine. Le projet met en avant une réflexion poussée sur les aménagements paysagers des espaces ouverts, notamment la maximalisation de la surface en pleine terre, la valorisation de la biodiversité et l'intégration du cycle de l'eau et gestion des eaux de pluie. Les propositions sur les choix des matériaux durables et circularité sont sans précédent pour un projet de cette envergure. En termes d'organisation des logements, le projet est très soigné, une grande attention étant accordée à l'habitabilité des appartements et à la flexibilité et la robustesse à long terme également. Cependant, le rez-de-chaussée du bâtiment nord nécessite absolument d'être amélioré. Ce lieu stratégique mérite le choix pour un programme public au niveau du sol, qui crée une nouvelle synergie avec la rue et le square Jacques Brel » ;

Considérant que le CoBAT ne prévoit pas expressément que le BMa se prononce sur un projet modificatif, qu'il n'y a donc pas d'erreur de procédure quant à cette absence d'avis sur le projet modificatif ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 22/02/2022 sur la demande initiale ;

Vu l'avis alignement de la Cellule topographie de la Ville de Bruxelles sur la demande initiale ;

Considérant que suite à l'avis favorable conditionnel de la commission de concertation du 09/03/2022, des plans modificatifs (en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)) ont été introduits en date du 30/07/2021 et complétés le 05/10/2022 et le 21/04/2023, proposant notamment:

- le déplacement du commerce et les modifications architecturales liées à ce changement ;
- le réaménagement des locaux vélos au rez-de-chaussée du bâtiment Nord et de l'îlot Sud ;
- la réimplantation de l'angle de l'îlot Sud et le changement de l'aménagement intérieur des logements situés dans ce coin ;
- la création des terrasses ajoutées sur l'îlot Central et les modifications à cet immeuble pour l'organisation du prolongement des cages d'ascenseurs/escaliers ;

Considérant que ces changements induisent la suppression d'un logement par rapport à la demande initiale ;

Considérant que la demande initiale prévoyait une répartition des logements entre logements sociaux et logements moyens, que la répartition entre ces deux catégories n'était pas claire ; que la demanderesse de permis (Logement Bruxellois et Régie Foncière de Bruxelles) a décidé de ne proposer que des logements sociaux ;

Que plus précisément les 132 logements gérés par la Régie Foncière feront l'objet d'une socialisation suivant accords entre Ville et Région dans le cadre du Plan d'Urgence Logement action 3 "socialisation du parc de logements publics", que ces logements seront attribués aux





locataires de la Ville qui répondent aux conditions suivantes : 1. Être inscrit sur la liste d'attente pour un logement social 2. Se trouver dans les conditions de revenus du logement social ;
Considérant que cette proposition est cohérente avec la situation existante qui ne comprend que ce type de logements;

Considérant que la demande modifiée ne concerne pratiquement pas l'aménagement intérieur des logements ; que seuls quelques logements sont modifiés en raison des changements apportés au projet et entraînant une réduction du nombre de mètres carrés de superficie plancher de logements ;

Considérant qu'il en résulte une légère modification de la répartition des logements, passant de 333 à 332 unités:

- 27 (au lieu de 26) studios ;
- 88 appartements 1 chambre ;
- 130 appartements 2 chambres ;
- 58 (au lieu de 54) appartements 3 chambres ;
- 29 (au lieu de 35) appartements 4 chambres (ou plus) ;

Considérant que le programme modifié maintient une mixité satisfaisante en ce qui concerne les typologies de logements ;

Considérant que les conditions d'habitabilité et de confort des logements restent qualitatives ;
Considérant que le nombre d'emplacements de parking (pour voitures et motos) reste inchangé ; que 705 (au lieu de 852) places de parking pour vélos sont prévues ; que le projet modifié respecte les recommandations du vadémécum vélos de BE;

Considérant que si le projet réserve une place prépondérante aux emplacements pour vélos, des places de parking pour voitures sont nécessaires ; qu'il n'est pas réaliste de concevoir un projet portant sur 332 logements sans prévoir le moindre parking hors voirie ; que le ratio a été approuvé dans l'avis du 9 mars 2022 et demeure d'actualité Vu la mixité des fonctions et les projets de réaménagement de l'espace urbain en cours de réflexion ;

Considérant que la réorganisation des locaux à vélos au rez-de-chaussée du bâtiment Nord et de l'îlot Sud est conforme aux modifications demandées ; qu'elle permet d'offrir des places de stationnement pour vélos à proximité des habitations ;

Considérant qu'en terme de densité, la superficie de plancher totale hors sol (P) passe de 43.079,79 m² dans la demande initiale à 39.099,00 m² dans la demande modifiée; que cette réduction est essentiellement due à une méthode de calcul différente, que le demandeur a expliqué en séance que les surfaces couvertes telles que coursives, terrasses couvertes et loggias climatiques n'ont plus été comptabilisées dans le calcul de la demande modifiée ;

Considérant la définition de superficie de planchers reprise dans le glossaire du PRAS, à savoir : Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de distinguer d'une part les espaces qui peuvent être qualifiés de locaux car pouvant être fermés, tel que les loggias bioclimatiques ou certains halls de circulation et d'accès aux logements, qui disposent de fenêtres en façades, et d'autre part les autres espaces couverts mais non fermables tels que les coursives et terrasses ;

Qu'il y a lieu par conséquent de rectifier le calcul en comptabilisant dans les surfaces plancher les loggias bioclimatiques et les espaces de circulation pouvant être fermés ;

Qu'au niveau du calcul de la superficie du sol (S), la différence s'explique par l'exclusion des trottoirs dans la demande modifiée et la prise en compte de la surface du terrain limitée à l'alignement;

Considérant que le projet entraîne une augmentation de la densité, passant de 1,85 en situation existante à 2,73 en situation projetée (demande modifiée) ; que celle-ci est due à l'option retenue de démolir les cinq tours existantes et d'aménager en lieu et place un nouveau tissu urbain ; que cette augmentation (19 logements supplémentaires par rapport à la situation existante) répond au besoin de logements sociaux dans le centre-ville ;





Considérant que le calcul d'infiltration est également reVu ; que, par rapport à la demande initiale, la superficie imperméable de la situation projetée passe de 7.692,09 m² à 12.005,57 m² ;

Considérant que, pour le bâtiment Nord, plusieurs modifications sont proposées;
Considérant que le commerce initialement prévu dans l'îlot Sud est déplacé dans l'angle du bâtiment Nord (côté espace Jacques Brel); que la position de la dalle au rez-de-chaussée est modifiée en facilitant l'entrée au commerce et au local vélos et en créant une hauteur sous plafond plus généreuse ;

Considérant que le local vélos au rez-de-chaussée est agrandi, passant de 22.78 m² à 119.66 m² (chiffres selon la note explicative complémentaire) pour un total de 40 places ; que ces emplacements sont généreux et facilement accessibles ;

Considérant que le ratio d'un vélo par chambre est atteint grâce à la présence du parking vélos dans l'îlot Central ;

Considérant que plusieurs locaux dédiés aux poussettes sont prévus aux étages ;

Considérant que les façades sont modifiées pour accueillir les nouvelles entrées au bâtiment en créant une relation plus forte avec les rues environnantes ;

Considérant qu'entre autres des portes vitrées sont prévues sur la pointe du bâtiment en offrant l'accès au commerce ; que ces portes apportent à l'angle le plus marquant du projet une plus grande ouverture, augmentant ainsi l'interaction du projet avec l'espace public ;

Considérant que le plan du sous-sol est optimisé en accord avec les changements au rez-de-chaussée;

Considérant que, pour le bâtiment Nord, les modifications apportées respectent les conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation précédente; qu'elles contribuent à la qualité de vie des futurs résidents, permettent une meilleure interaction avec le tissu urbain et proposent un commerce à l'endroit approprié du projet ;

Considérant par contre que la terrasse existante sur la toiture, d'une superficie de 74,1m², n'a pas été agrandie en raison des besoins en panneaux solaires qui ne le permettent pas;

Considérant que, pour l'îlot Central, des terrasses collectives accessibles de manière privative par les occupants des immeubles sont ajoutées en toitures;

Considérant que ces terrasses s'implantent sur les 2 angles de part et d'autre de l'îlot Central et offrent un espace extérieur aux occupants des bâtiments E et K, qui, étant donné la situation de ces deux immeubles aux angles de l'îlot, ne bénéficient pas des jardins privatifs prévus en intérieur d'îlot ; que ces terrasses offrent dès lors un espace privatif à ces occupants ;

Considérant que ces aménagements n'entraînent aucune Vue contraire aux dispositions du Code civil Vu les distances et les différences de gabarit ;Considérant que la cage d'escalier et l'ascenseur sont prolongés pour assurer l'accès à la terrasse ; qu'un auvent est prévu dans le prolongement de ces volumes d'accès en offrant des espaces couverts ;

Considérant qu'une structure métallique légère est placée autour des 2 terrasses ; qu'elle limite l'accès au toit ;

Considérant que des bacs à plantes sont prévus sur les terrasses ;

Considérant que ces volumes ajoutés pour répondre à la condition émise par la commission génèrent une nouvelle dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU ;

Considérant que les terrasses sont aménagées légèrement en retrait par rapport aux plans des façades ce qui les rend peu perceptibles depuis l'espace public ;

Considérant que les couvertures métalliques des terrasses offrent d'une part une intimité aux usagers et d'autre part une structure très transparente ; qu'elles n'apportent pratiquement pas d'ombre;

Considérant de ce qui précède que la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU est minime et justifiable ;

Considérant que l'implantation des panneaux photovoltaïques est revue afin que les 2 terrasses ajoutées ne modifient pas le nombre total de panneaux ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/07/2023

Considérant que, pour l'îlot Central, les modifications apportées respectent les conditions formulées dans l'avis de la commission de concertation précédente et offrent une qualité supplémentaire aux futurs riverains ;

Considérant que le parking en sous-sol est également réaménagé pour faciliter le stationnement des vélos ; que le rangement est organisé par des arceaux en U inversé disposés avec un entraxe de 100 cm et des rangements verticaux à piston avec un entraxe de 40 cm ;

Considérant que, pour l'îlot Sud, plusieurs modifications sont proposées;

Considérant que le commerce est déplacé dans le bâtiment Nord et remplacé par un équipement ; que cet espace offre la possibilité d'accueillir un équipement intégré au tissu urbain existant ;
Considérant que l'implantation de l'îlot Sud est légèrement adaptée en respectant l'alignement prescrit à pan coupé ;

Considérant que, par conséquent, le projet ne déroge plus à l'article 3 du Titre I du RRU;

Considérant que les façades sont modifiées en accord avec la création de ce pan coupé, ce qui apporte une plus grande fluidité dans l'espace public ;

Considérant que des locaux vélos au rez-de-chaussée sont réaménagés, passant de 123,70 m² de 154,64 m², pour un total de 58 places; que ces emplacements sont généreux et facilement accessibles ;

Considérant que le ratio d'un vélo par chambre est atteint grâce à la présence du parking vélos dans l'îlot Central ;

Considérant que le pôle Rempart reste inchangé par rapport à la demande initiale ;

Considérant que l'aménagement extérieur est également inchangé par rapport à la demande initiale ;

Considérant qu'il est stipulé dans la note explicative complémentaire que la rénovation de la rue du Rempart des Moines nécessite une attention particulière par rapport aux alignements d'arbres en périphérie du site ; que sur les 17 arbres existants dans cette rue, 9 sont abattus et 8 sont conservés ; que ces arbres conservés seront élagués par une main-d'œuvre spécialisée suivant les directives du paysagiste ; que plusieurs précautions sont prises afin d'assurer la protection de ces arbres lors du chantier;

Considérant que les arbres remarquables, dont l'érable situé à l'angle des rues Notre Dame du Sommeil et de la rue Rempart des Moines et les 5 ormes rue Rempart des Moines sont abattus en vue de pouvoir implanter les nouveaux bâtiments à l'alignement ;

Considérant qu'en compensation les abords des immeubles, la nouvelle place, les intérieurs d'îlots et les toitures plates seront aménagés par divers aménagements paysagers dont de nouveaux arbres à haute tige ;

Considérant, en ce qui concerne la demande de la commission de concertation d'élargir les trottoirs de la rue Notre Dame du Sommeil en supprimant le stationnement, que cette condition n'est pas suivie, étant donné qu'elle sort du cadre de la demande initiale, en ce qu'elle agrandirait le périmètre de celle-ci et impliquerait des interventions dans l'espace public, propriété de la Ville de Bruxelles;

Considérant que l'étude sur le placement d'un ouvrage en passage de nappe a été réalisé ;

Considérant que les chasses des WC des logements devraient être raccordées aux citernes de récupération afin de mieux valoriser la récolte des eaux pluviales;

Considérant que le volume de la citerne de récupération de l'eau pluviale est trop faible dans l'îlot central (bâtiments B, C, D, F, G, H, I, J, K) et l'îlot sud partie ouest et n'est pas présente dans l'îlot sud partie est ;





Considérant en ce qui concerne les démolitions, que le demandeur a informé en séance de la commission que des études préalables de stabilité et de faisabilité quant au maintien ou non des bâtiments existants ont été réalisées ;

Considérant que l'ajout de ces rapports au dossier de demande aurait été pertinent ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir les études préalables qui ont mené au choix de la démolition des immeubles plutôt que de leur maintien, y compris pour la salle de sport ;

Qu'il y aura lieu de procéder à une démolition faite de manière responsable en respectant les normes environnementales et les principes de circularité ;

Considérant que le projet répond à un besoin de logements sociaux au centre-ville, requalifie un site en proposant un espace public qualitatif et des logements adaptés aux normes de confort actuelles ainsi que des équipements et du commerce ;

Considérant, de ce qui précède, et moyennant les conditions énoncées ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition :

- de fournir les études préalables qui ont mené au choix de la démolition des immeubles plutôt que de leur maintien, y compris pour la salle de sport ;

- de procéder à une démolition faite de manière responsable en respectant les normes environnementales et les principes de circularité ;

- de récupérer l'eau de pluie pour les WC des logements ;

- d'ajouter une citerne de récupération pour l'îlot sud partie est et augmenter celle de l'îlot central (bâtiments B, C, D, F, G, H, I, J, K) et l'îlot sud partie ouest ;

- de rectifier le calcul des superficies plancher (P) en incluant les loggias bioclimatiques et les espaces de circulation pouvant être fermés ;

- de se conformer à l'avis ASTRID et donc prévoir des couvertures radioélectriques internes dans les 2 niveaux souterrains du bâtiment 'Ilot Central' et dans l'ensemble du bâtiment 'Pôle Rempart' ;

- de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).

- avant d'entamer les travaux, de contacter le Département Urbanisme, Section Plan, Centre Administratif, boulevard Anspach, 6, 11e étage - bureau 11/41, tél. 279.30.20 - mail : urb.topo@brucity.be, en Vue d'obtenir sur place le tracé de l'alignement, la fixation du niveau à observer et le contrôle du maintien du repère de nivellement éventuel ».





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L2543/2022 (PU)

Adresse / Adres:

Avenue Legrand 62 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Marie-Isabel de Villegas de Clercamp

Objet / Betreft: créer une terrasse en façade arrière du 1er étage d'un immeuble de logements
(Mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/06/2023 - 13/07/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

2

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);

Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone d'intérêt régional au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 05/10/2022;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à créer une terrasse en façade arrière du 1er étage d'un immeuble de logements (Mise en conformité) ;
Considérant que les travaux ont déjà été réalisés;
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influencer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;





Considérant que pour ce même bien, un permis d'urbanisme (ref TP 5254) ayant pour objet « construire deux maisons sur un terrain situé en partie sur les territoires de Bruxelles, d'Ixelles et d'Uccle, avenue Legrand » a été délivré le 25/03/1898 ;
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été introduit le 07/11/2005 (PU L133/2005) ayant pour objet la « construction d'une terrasse (régularisation) », que cette demande a été classée sans suite ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/06/2023 au 13/07/2023 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;

Vu l'absence de réaction ;

Considérant que le projet prévoit la mise en conformité de la construction d'une terrasse en bois en façade arrière d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la terrasse, d'une superficie de +/- 25m², a une profondeur de 4,90 m et une largeur de 5,90 m ;

Considérant qu'elle est construite dans le prolongement des espaces de vie du rez + 1 ;

Considérant que le projet déroge au Titre I article 4 du RRU concernant la profondeur de la construction en ce qu'il dépasse les mitoyens les plus profonds (n°60 et 64) de 4,90m ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable, la profondeur de la terrasse étant très importante et ne s'intégrant pas à son contexte urbanistique environnant ;

Considérant que le projet déroge au Titre I article 6 du RRU concernant la hauteur de la construction qui dépasse de plus de 3m (soit de 4,60m) le mitoyen le plus bas (n°60) ;

Considérant qu'en situation de fait la construction de la terrasse et de l'escalier situé le long du mitoyen n°60 permettant l'accès au jardin depuis le rez+1 n'est pas conforme au Code Civil en ce qu'elle induit des Vues directes vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'en situation projetée, les Vues directes avec les voisins sont réduites par la mise en œuvre de brise-Vues opaques en bois d'une hauteur de 1,80m sur la largeur de la terrasse ainsi qu'une partie de l'escalier ;

Considérant que la terrasse dépasse en hauteur de +/-4,60m les mitoyens n°60 et 64;

Considérant qu'au Vu de l'orientation de la parcelle, l'impact sur l'éclairage direct est minime ;

Considérant néanmoins que les rehausses sont relativement conséquentes et ont un impact visuel sur l'intérieur d'îlot et sur l'éclairage indirecte des biens voisins ;

Considérant que les brise-Vues ne s'intègrent pas au contexte bâti et aux murs mitoyens constitués de maçonnerie ;

Considérant qu'une demande de permis a été introduite le 16/12/2013 pour le voisin n°60 (ref. PU L166/2013) ayant pour objet « changer l'affectation du rez-de-chaussée de bureau en maison d'accueil pour enfants de 3 à 6 ans, créer des extension, rehausser les mitoyens »

Considérant que cette demande a été refusée et que l'une des conditions était de respecter les Vues droites et obliques sans rehausse de mitoyens ;

Considérant que les rehausses prévues, qui ont été refusées dans le cadre du projet voisin, sont du même ordre que celles prévues pour cet immeuble-ci ;

Considérant dès lors que ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux;

Avis DÉFAVORABLE





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: V83/2023 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de Verdun 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Monsieur et Madame Lokman & Aysel Aydemir & Ucar

Objet / Betreft: construire un immeuble de 4 logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 29/06/2023 - 13/07/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

- 3** Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
- Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et d'habitation au PRAS ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 01/02/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à construire un immeuble de 4 logements ;
- Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/06/2023 au 13/07/2023 pour les motifs suivants: dérogations au R.R.U. titre I art.4 (profondeur de la construction), art.6 (toiture - lucarnes) et art.6 (toiture - hauteur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;
- Vu l'avis de VIVAQUA du 18/07/2023;
- Vu l'avis de la STIB du 26/07/2023 ;





Considérant que selon la documentation en notre possession le bien est un terrain vide ; que les parcelles contigües sont bâties, de maisons de gabarit R+1+toiture à versants ;

Considérant que la présente demande porte sur la construction d'un immeuble d'un gabarit de R+2 à toiture à versants ; qu'il sera implanté à l'alignement ; qu'il accueillera 4 logements dont la répartition se présente comme suit :

- au rez-de-chaussée/1^{er} arrière : un logement 3 chambres en duplex ;
- au 1^{er} étage avant: un appartement 2 chambres ;
- au 2^{ème} étage avant: un appartement 2 chambres ;
- sous combles (avant) : un appartement 2 chambres ;

Considérant que cette répartition s'implante dans une volumétrie composée d'un corps de bâtisse principal de gabarit R+2+toiture à versants ; que cet immeuble est complété d'un volume de liaison arrière de gabarit R+1 ; que ce volume rejoint une annexe désolidarisée du volume principal de gabarit R+1 à toiture plate ;

Considérant que l'immeuble possède une largeur de +/- 9,30m, sur une profondeur de 26,22m au niveau du sous-sol ; que cette profondeur est de 20,83m au rez-de-chaussée, annexe comprise ; que la hauteur projetée sous corniche est de +/- 7,30m ; que la corniche s'aligne sur la corniche du voisin de droite, voisin le plus haut ;

Considérant que la volumétrie proposée induit des dérogations au R.R.U. titre I ; qu'en termes de profondeur, la volumétrie projetée dépasse le profil voisin le plus profond de 4,54m au rez-de-chaussée ; que cela entraîne une **dérogation à l'art.4 (profondeur) du R.R.U. titre I** ; que cette dérogation est aggravée au niveau du 1^{er} étage en ce que la profondeur dépasse le profil voisin de 12,92m ;

Considérant que dans sa note explicative le demandeur précise que cette profondeur est déterminée par la profondeur des annexes voisines ;

Considérant que l'analyse de l'historique des permis aux numéros 133 (voisin de gauche) et 139 (voisin de droite) ne permet pas de déterminer la présence de ces annexes ; ainsi ces annexes ne peuvent être prises comme références pour justifier la profondeur de construction ;

Considérant de plus, que la volumétrie projetée induit **une dérogation au R.R.U. titre I art.6 (toiture)** en ce que cet article précise que la toiture ne peut pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contigües des constructions de référence ;

Considérant que la hauteur de l'annexe arrière dépasse de 2,68m la hauteur du profil voisin le plus haut, voisin de gauche n°133 ;

Considérant outre les dérogations au RRU, Titre I, art.4 et 6 que le second volume se trouve à 4.00m de distance, qu'il compromet les Vues depuis le logement du 1^{er} étage du bâtiment principal;

Considérant que le sous-sol possède une profondeur de 26,22m ; que sur la partie non bâtie de ce sous-sol un terrasse est prévue ; ce qui est conforme au R.R.U. titre I ; que cependant ce sous-sol va demander une reprise en sous-œuvre conséquente ; que les deux parcelles contigües sont bâties ; que les travaux envisagés risquent de porter préjudice aux voisins ;

Considérant également que la demande prévoit la construction de 2 larges lucarnes, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière ;

Considérant que ces deux lucarnes ont chacune d'une largeur d'environ 7,30m ; qu'elles se composent chacune de deux baies vitrées ouvrantes ;

Considérant que ces lucarnes sont envisagées pour permettre la création d'un logement uniquement sous les combles ;

Considérant que ces lucarnes ne dépassent pas de plus de 2m le profil de la toiture ; que cependant elles dépassent les 2/3 de la largeur de la façade ; que dès lors, elles dérogent au **R.R.U. Titre I art.6§2 toitures (lucarne)** ;





Considérant que ces dérogations en volumétrie sont motivées par l'intention du demandeur de créer 4 logements sur la parcelle ;

Considérant que ces logements ne répondent pas tous aux normes minimales d'habitabilité en ce que les surfaces nettes éclairantes ne sont pas conformes pour les appartements suivants :

- au rez-de-chaussée/1^{er} arrière : la surface nette éclairante de la chambre 1 est inférieure à 2,28m² , la superficie nette éclairante de la chambre 3 inférieure à 2,5m² ;
- 1^{er} étage avant : la surface nette éclairante de la chambre 1 est inférieure à 6,6m² ;

Considérant dès lors, que ces appartements **dérogent au R.R.U. Titre II art.10** surface nette éclairante ;

Considérant également que les chambres principales de ces appartements ne possèdent pas une superficie de 14m² ; que cela induit aussi une **dérogation au R.R.U. titre II art.3 superficies minimales** ;

Considérant de plus, que s'agissant d'une nouvelle construction, celle-ci doit être conforme au **R.R.U. Titre IV accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite**, en ce que les portes d'entrée des appartements doivent permettre un accès aisés aux P.M.R. ; qu'au regard des plans, aucun n'aménagement n'est prévu pour répondre au titre IV du R.R.U. ;

Considérant que la création de ces 4 logements s'accompagne de la création de parking en sous-sol ; que celui-ci est prévu pour 5 véhicules ; que ce sous-sol accueille également 4 caves privatives, des locaux techniques et un local pour le matériel de nettoyage ;

Considérant que l'analyse des plans montre qu'une contradiction apparaît entre les grands plans et les plans de synthèse en ce que les grands plans ne montrent pas de local prévus pour accueillir un local vélos ni de local à ordures ménagères alors que ces deux locaux apparaissent dans les plans de synthèse ;

Considérant qu'il y a lieu de lever cette contradiction ; **que de plus il y a lieu de répondre au R.R.U titre II concernant le titre II art.16 local pour ordures ménagères et art.17 local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants** ;

Considérant que l'article 17 ne détermine pas les dimensions à apporter au local destiné aux deux-roues non motorisés et aux voitures d'enfants ; que les dimensions de ce local sont déterminées en fonction du nombre de logements présent dans l'immeuble ; que dès lors, que ce local doit être proportionné au nombre de logements ainsi qu'au nombre de chambres ; que sa dimension doit permettre un accès aisé à chaque véhicule ainsi qu'un espace de manœuvre suffisant ;

Considérant de plus, que ce local doit être aisément accessible depuis l'espace public idéalement au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande s'inscrit dans un contexte urbain principalement composé de maisons de type unifamiliales de gabarit R+1 à toiture à versants ;

Considérant que les volumétries envisagées sont en contradiction avec ce contexte urbain ; que l'ensemble projeté apparaît comme disproportionné ;

Considérant que les dérogations induites par la demande sont directement liées au programme trop lourd et à la conception du bâtiment et à l'intention de densifier la parcelle avec 4 logements ;

Considérant que les dérogations au R.R.U. titre I art.4 et art.6 sont liées à la conception du bâtiment projeté et à l'intention de densifier le nombre de logements sur la parcelle ; que de plus les logements proposés ne répondent pas aux normes minimales d'habitabilité en vigueur ; que l'objectif est de mettre sur le marché des logements de qualités qui permettent l'habitat sur le long termes ;

Considérant que les proportions de cet immeuble par rapport à l'échelle du bâti et de la rue devraient être repensées afin de mieux s'intégrer dans le contexte urbain qui l'entoure ;

Considérant en ce qui concerne les lucarnes, que les Vues arrières permettent de voir que dans cette rue, il n'y a que 2 maisons qui ont des lucarnes ;





Considérant qu'une petite annexe arrière pourrait être adjointe au corps de bâtisse principal et s'étendre sur un seul niveau afin de ne pas causer de préjudices aux biens voisins ; que le nombre de logement sur cette parcelle devrait être fortement réduit afin de répondre au R.R.U., titre II ; qu'en effet s'agissant d'une nouvelle construction, que celle-ci doit être conforme au R.R.U. ; que dès lors les **dérogations au R.R.U. Titre I art.4 et art.6 et au R.R.U. titre II ne sont pas acceptables** ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la volumétrie générale afin de s'intégrer à l'échelle du quartier ;

Considérant par ailleurs, qu'il convient pour chaque logement de garantir l'accès à un espace extérieur privatif, le présent projet ne garantit l'accès au jardin qu'à l'appartement du rez-de-chaussée arrière ;

Considérant également que la demande telle qu'introduite **induit une dérogation au R.R.U. titre IV accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduites** ; que plus précisément le chapitre IV spécifie que les parties communes des constructions neuves dépourvues d'ascenseur doivent avoir des parties communes y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée des immeubles qui répondent aux normes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ; que dès lors la demande **déroge au R.R.U. titre IV art.6** en ce que la porte d'entrée de l'immeuble ainsi que la porte d'entrée de l'appartement du rez-de-chaussée ne possèdent pas un passage libre de 0,95m ; Considérant cependant que la demande prévoit un appartement en duplex au rez-de-chaussée arrière ; que la configuration en duplex n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite, que cependant il permet de créer un appartement de 3 chambres prévu pour accueillir une famille ; que comme dit précédemment les chambres de ce duplex ne répondent pas aux normes minimales en vigueur ; que néanmoins en réévaluant les aménagements de ce duplex afin que celui-ci réponde aux normes minimales en vigueur, **la dérogation au R.R.U. titre IV art.6 pourrait être acceptable** ;

Considérant que l'analyse de la présente demande montre également une **dérogation au R.R.U. titre VIII art.3** en ce que cet article précise que tout parking privé est conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie publique et des utilisateurs du parking soient assurées à tout moment ; qu'à cet égard, la rampe de sortie des parkings doit présenter une pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ; que dès lors il y a lieu de revoir la pente de la rampe d'accès des parkings afin que celle-ci permette d'assurer la sécurité des usagers ; **que dès la dérogation au R.R.U. titre VIII art.3 n'est pas acceptable** ;

Considérant de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE.

Un avis favorable pourrait être émis à condition :

- de limiter le nombre de logements à maximum 2 unités ainsi que le nombre d'emplacements de parking ;
- de limiter la profondeur de construction au corps principal avec éventuellement une petite annexe en façade arrière conforme au RRU, Titre I ; limiter également la profondeur de construction en sous-sol ;
- de se conformer au RRU, Titre II, en ce qui concerne l'aménagement des logements (normes minimales d'habitabilité et superficies nettes éclairantes) ;
- de prévoir un espace extérieur pour chacun des logements ;
- de revoir la composition de la façade avant en vue d'harmoniser les baies, tout en s'intégrant dans le contexte bâti ;
- d'étudier des lucarnes conformes au RRU, Titre I et s'intégrant à l'architecture de la façade avant ;
- de prévoir un emplacement de vélos par chambre et accessible aisément au rez-de-chaussée ;





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D570/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Ducale 93 1000 Bruxelles
Boulevard du Régent 50 - 52 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Représentation Permanente de l'Espagne auprès de l'UE (REPER)
(Celia GAONA)

Objet / Betreft: modifier le cloisonnement intérieur d'un immeuble affecté en équipement d'intérêt collectif et de service public, percer une dalle de sol, agrandir une baie de fenêtre en façade avant en Vue d'aménager une nouvelle issue de secours

Enquête publique / Openbaar onderzoek: /

Réactions / Reacties: /

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 – Bruxelles Environnement –
Direction régionale des Monuments et Sites:

Attendu que le bien se situe en zone administrative, le long d'un Espace Structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le bâtiment est inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
- Modification visible depuis les espaces publics
- Bien inscrit à l'inventaire

Vu l'avis favorable du Service d'Intervention et d'Aide Médicale Urgente du 01/07/2023 ;

Considérant que la demande est libellée comme suit :

Modifier le cloisonnement intérieur de l'immeuble d'équipement d'intérêt collectif et de service public, percer une dalle de sol, agrandir une baie de fenêtre en façade avant en Vue d'aménager une nouvelle issue de secours ;

Considérant que le projet consiste plus précisément à :

- réaliser des travaux structurels intérieurs sous la forme d'une démolition de dalle entre le rez-de-chaussée et le premier étage ;
- démolir l'allège d'une baie en façade côté rue Ducale et créer une sortie de secours ;
- poser une volée d'escalier donnant accès à la rue Ducale depuis le rez-de-chaussée de l'immeuble et créer un local de stockage au premier étage ;

Considérant que cette issue de secours est nécessaire aux bonnes conditions d'évacuation du rez-de-chaussée en cas de tenue d'événements tels que des conférences ou des séminaires ;





Considérant que la nouvelle baie créée côté rue Ducale s'insère dans la composition d'ensemble de la façade et que les nouvelles menuiseries extérieures s'inspirent des caractéristiques des menuiseries existantes, à savoir une porte métallique ton bronze pour la sortie de secours et une grille métallique avec quadrillage décoratif ton bronze pour la baie du local de stockage au premier étage ;

Considérant que le quadrillage décoratif s'inspire de celui de la grille à droite de l'entrée existante ;
Considérant que ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à la cohérence esthétique de cet immeuble de style post-moderne et qu'elles améliorant la fonctionnalité de l'immeuble ;

Considérant de ce qui précède que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: R1020/2022 (IPE)

Adresse / Adres:

Boulevard du Roi Albert II 24 1000 Bruxelles
Chaussée d'Anvers 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ZIN IN NOORD 2025 - S.A.

Objet / Betreft: exploitation d'un immeuble de bureaux et de commerces

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/06/2023 - 13/07/2023

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 26/07/2023

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

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

5

Pour le Permis d'Urbanisme:

Attendu que le bien se situe en Zone Administrative, le long d'espaces structurants (boulevard Albert II, boulevard Simon Bolivar, chaussée d'Anvers) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la présente demande est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que l'objet de la demande se situe dans l'ensemble formé par l'actuelle tour WTC III et son socle, constituant un îlot entouré des rues du Peuple au sud, la chaussée d'Anvers à l'ouest, le boulevard Simon Bolivar au nord et le boulevard du Roi Albert II à l'est ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;

Considérant que la présente demande vise à :

- Demande initiale : Construire sur une partie du site formé par l'actuel immeuble WTC III, après démolition partielle du socle, une tour de R+29 niveaux à usage de bureaux et commerce (HoReCa), pour une superficie de plancher totale d'environ 48 000 m² ;
- Demande amendée : Construire sur une partie du site formé par l'actuel immeuble WTC III, après démolition partielle du socle, une tour de R+29 niveaux à usage mixte de bureaux, commerce (HoReCa) et équipement d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'un nouveau volume de 4 niveaux à usage de logement, pour une superficie de plancher totale d'environ 50 000 m² ;

Considérant que la demande déroge aux :

- règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- article 7 : implantation d'une construction isolée ;
- article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- article 10 : éléments en saillie sur la façade avant ;





- article 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Règlement sur les Bâtisses (RB), articles :
 - 54 : soubassement ou plinthe en pierre de taille ;
 - 65 : saillie des socles et plinthes ;
 - 70 : portes s'ouvrant vers l'extérieur ;

Considérant que la demande a été soumise à étude d'incidences en application de l'article 175/14 du CoBAT, et de son annexe A pour la rubrique suivante :

- 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000 m², exception faite de la superficie de plancher occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que la demande de permis d'environnement est également soumise à étude d'incidences, selon les dispositions de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 dans le cadre d'un projet mixte (article 12/11°) : « *Si la demande de certificat ou de permis d'environnement porte sur des installations de classe IB et que la demande de certificat ou de permis d'urbanisme requiert une étude d'incidences, la demande de certificat ou de permis d'environnement est introduite et instruite selon les règles applicables aux demandes de certificat ou de permis d'environnement relatives aux installations de classe IA* » ;

Considérant que la demande initiale et la note préparatoire à l'étude d'incidences ont été déclarées complètes en date du **22/03/2022** pour le permis d'environnement et en date du **12/05/2022** pour le permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec étude d'incidences ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **SIAMU**
- **Commission de sécurité ASTRID**
- **D.G.T.A.**
- **Elia**
- **Sibelga**
- **Vivaqua**
- **Access&Go**
- **bMa**
- **Bruxelles-mobilité**
- **Ville de Bruxelles**

Considérant que la demande amendée a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **SIAMU**
- **Commission de sécurité ASTRID**
- **D.G.T.A.**
- **Elia**
- **Sibelga**
- **Vivaqua**
- **Access&Go**
- **Bruxelles-mobilité**
- **Ville de Bruxelles**





Vu l'avis Siamu (réf CP.1980.1404/70) du **24/05/2022** sur la demande initiale, précisant qu'aucune conclusion ne peut être rendue du fait de la nécessité d'obtenir des dérogations aux normes de base auprès du SPF Intérieur ;

Considérant que les demandes de dérogation introduites par le demandeur auprès du SPF intérieur n'ont selon les déclarations du demandeur en séance pas abouti à ce jour ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du **12/05/2022** sur la demande initiale (dossier n° 2022050046, décision n° 6627), et du **13/06/2023** (dossier n° 2023060018, décision n° 8059) sur la demande amendée, libellé comme suit :

FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

Motivation :

Ce projet a déjà été traité par la Commission de sécurité sous la réf. 2022050046. Les modifications intervenues dans ce dossier ne modifient pas la décision de la Commission de Sécurité qui était et reste : La Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du parking souterrain dont la superficie de chaque niveau est supérieure à 2500 m

Vu l'avis D.G.T.A. du **07/06/2022** (réf. LA/A-POR/ABA/22- 0773) sur la demande initiale et du **01/06/2023** (réf. LA/I-FLD/ABA/23- 0791) sur la demande amendée, libellé comme suit :

Suite à votre lettre avec références sous rubrique, j'ai l'honneur de vous communiquer le fait que la Direction générale Transport aérien (DGTA), en accord avec Brussels Airport Company (BAC) et Skeyes, n'émet pas d'objection (point de Vue aéronautique) au sujet du projet en objet, à condition que les hauteurs de construction mentionnées sur les plans présentés ne soient pas dépassées.

La hauteur de construction maximale autorisée à cet endroit est de 190,30 m DNG.

La hauteur de construction demandée est de 135,48 m DNG.

Aucun balisage ne doit être prévu.

Vu l'avis ELIA du **01/06/2023** (réf. 175080) sur la demande amendée ;

Vu l'avis SIBELGA du **13/07/2021** (réf. 4132750-168759) sur la demande initiale ;

Vu l'avis VIVAQUA du **18/05/2022** sur la demande initiale (réf. IN 1337715) et du **15/06/2023** (réf. IN 1373671) sur la demande amendée ;

Vu l'avis Access&Go du **13/06/2022** sur la demande initiale, libellé comme suit ;

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU A CONDITION QUE les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges

Vu l'avis bMa du **01/02/2022** sur la demande initiale, conclu comme suit :

CONCLUSION

BMA estime qu'il s'agit d'un projet exemplaire en matière de durabilité et limitation de l'empreinte carbone des nouvelles constructions, surtout si le choix final serait effectivement fait en faveur des planchers Rippman Floor System (RFS). Bien que le BMA regrette le manque de logements dans le projet en raison des exigences de la politique immobilière des institutions européennes en tant que clients potentiels de ce projet, le plan libre entre la structure diagrid et les espaces en double hauteur apporte une grande flexibilité dans les aménagements intérieurs et permet une éventuelle évolution vers des logements dans l'avenir, une alternative dont les premières esquisses ont été présentées lors la Réunion de Projet. Par ce fait, l'avis BMA est favorable.

Vu l'avis Bruxelles-Mobilité du **25/05/2022** (réf. BM/DGI/GA1-13409) sur la demande initiale, libellé comme suit :

Avis favorable à condition de se conformer aux recommandations émises lors de l'EIE.





Vu l'avis défavorable du collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek du **18/07/2023**, conclu comme suit :
[...]

Conclusion :

Considérant que les modifications effectuées dans le projet amendé suite à l'étude d'incidences ont, dans leur ensemble, une incidence très positive du point de Vue des aspects environnementaux ;

Considérant que la qualité architecturale de la tour, les choix technologiques ambitieux et les efforts consentis en matière de durabilité du projet sont particulièrement à souligner ;

Considérant toutefois que la commune de Schaerbeek exprime de fortes réserves concernant l'insertion de ce projet au sein du site, et notamment en ce qui concerne sa programmation (essentiellement bureaux) et l'activation des façades (faible mixité, peu de logement) ;

Considérant dès lors qu'il est souhaité que le propriétaire initie préalablement à la délivrance, le cas échéant, des permis sollicités, un Master Plan permettant de s'assurer que le redéveloppement de l'ilot répond aux objectifs retenus pour le Territoire Nord, et

particulièrement du point de Vue de la requalification à venir de l'immeuble existant « WTC III », probablement initiée à la fin du bail de la Régie des Bâtiments, l'immeuble ne rencontrant plus les standards actuels du marché de location de bureaux ; requalification devant répondre également aux objectifs Territoire Nord en cohérence avec le développement des îlots

limitrophes, notamment ceux concernés par l'ex-PPA sur St-Josse et par le PPAS n°19 modifié.

Considérant que la commune de Schaerbeek souhaite que tous les acteurs de l'aménagement du territoire continuent à promouvoir et mettre en œuvre les engagements déjà pris dans le cadre du redéploiement du périmètre Territoire Nord et des projets déjà en cours ;

AVIS DEFAVORABLE

Étude d'incidences :

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 18/05/2022 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude STRATEC pour la réalisation de l'étude d'incidences ;

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 6 reprises du **30/06/2022** au **21/11/2022** pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le **14/12/2022** ;

Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément à la 1ère décision du CA :

- Alternative 0 : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- Alternative de mixité d'affectation visant à intégrer une proportion significative de logements et d'équipements pour un minimum 20.000 m² de superficie plancher ;
- Variante socle, étudiant une mutualisation des locaux et accès techniques du socle (tant ceux internes au projet que ceux liés au WTC III) pour viser à une meilleure activation de l'axe est-ouest via des fonctions pertinentes ;
- Variante proposant une augmentation de l'offre en stationnement vélo au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'alternative 0, bien qu'ayant l'avantage d'éviter les incidences liées à la réalisation d'un important chantier, ne permet pas de profiter pleinement de l'espace disponible pour développer de nouvelles fonctions sur le site et répondre aux besoins du quartier ;

Considérant que l'alternative de mixité, prévoyant du logement (19 393m²) dans la partie inférieure de la tour et l'intégration d'environ 6000 m² d'équipement dans le socle, a pour principal avantage d'intégrer une forte mixité fonctionnelle sur le site ;





Considérant que cette mixité renforcée répond aux ambitions régionales et communales en la matière, contribue à renforcer l'animation du quartier et répond à une partie des besoins identifiés pour la zone en termes d'équipements et de logement ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse de l'alternative que, bien que les étages de la tour permettent une convertibilité vers du logement, la configuration en duplex se prête économiquement moins à la création de logements en raison d'une perte de surface valorisable à la vente ou la location liée à l'espace central présentant une superficie proportionnellement importante en comparaison au nombre de logements pouvant être créés par étage ;

Considérant par ailleurs que le chargé d'étude note que l'absence de mixité bureaux/logements au sein du projet résulte principalement du fait qu'il a été pensé pour maximiser ses chances d'occupation, soit par des occupants multiples (ce qui permettrait alors de prévoir du logement dans les étages inférieurs) soit par un occupant unique, dont les critères de sécurité rendent généralement impossible la mixité verticale ;

Considérant que, l'étude d'incidences recommande au final « *L'intégration d'une mixité d'affectation au sein du projet visant à répondre aux besoins du quartier en logements et équipements* », sans se positionner sur la forme et l'importance relative que doit prendre cette mixité de fonction sur le site ;

Considérant que la variante « Socle » a montré que la mutualisation des accès au parking présentait l'avantage d'agrandir la cellule commerciale du RDC et d'améliorer l'activation de la façade côté rue du Peuple, et diminuerait les flux sur cette voirie secondaire pour les concentrer sur le boulevard Bolivar ;

Considérant que le chargé d'étude recommande par conséquent d' « envisager avec la Régie des Bâtiments de mutualiser l'accès carrossable avec la tour WTC III afin d'activer davantage la façade de la rue du Peuple ; »

Considérant que la variante « Parking vélo » a envisagé la création d'un local vélo au coin Nord-Ouest du site ; que l'étude a montré que cette solution, permettant d'augmenter l'offre en stationnement au niveau du rez-de-chaussée était intéressante, à condition d'améliorer l'accès à ce local ;

Vu la déclaration de clôture de l'étude d'incidences du **14/12/2022**, notifiée le **22/12/2022** ;

Considérant que le demandeur a notifié le fonctionnaire délégué de sa décision d'amender le projet en fonction des conclusions et recommandations de l'étude d'incidence en date du **23/12/2022** ;

Considérant que le demandeur a introduit ses demandes amendées en date du **03/05/2023** et du **05/05/2023** ;

Considérant que la demande amendée comporte essentiellement des adaptations visant à répondre aux recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant qu'une série de recommandations ne sont pas directement intégrées dans la présente demande de permis, du fait de leur nature, mais qu'il est précisé que celles-ci seront intégrées à une étape ultérieure, dans le dossier d'exécution, lors de la mise en œuvre du chantier, lors de la mise en exploitation du site, ou seront à réaliser en concertation avec les autorités ou par celles-ci ;

Procédure :

Considérant que la demande amendée 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 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 175/14 : demande soumise à étude d'incidences ;
- article 188/7, concernant les dérogations visées à l'article 126, §11 ;
- dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - article 7 : implantation d'une construction isolée ;
 - article 8 : hauteur d'une construction isolée ;





- article 10 : éléments en saillie sur la façade avant ;
- article 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- dérogation au Règlement sur les bâtisses :
 - 54 : soubassement ou plinthe en pierre de taille ;
 - 65 : saillie des socles et plinthes ;
 - 70 : portes s'ouvrant vers l'extérieur ;

Considérant que la demande amendée a été soumise aux mesures particulières de publicité du **14/06/2023** au **13/07/2023**, enquête pendant laquelle 3 réactions écrites ont été formulées;
Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le caractère essentiellement monofonctionnel du projet en faveur du bureau, sa trop faible mixité ;
- Le caractère anecdotique de l'équipement, la trop faible proportion de commerce, l'absence de logement social ;
- La création d'un nouvel immeuble de bureau alors que les stocks de bureau vides se multiplient ;
- Une dérogation de hauteur jugée excessive ;
- Le fait que le projet ne réponde pas aux besoins des habitants ;
- L'impact jugé démesuré du chantier ;
- La nécessité d'attendre la fin du bail de la Régie des Bâtiments (WTC III) avant d'entamer la réalisation du projet ;

Situation existante :

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande est situé au cœur du Quartier Nord, un quartier en pleine mutation faisant l'objet multiples projets de grande ampleur (CCN, Parc Maximilien, ZIN, tours Belgacom, etc...) ;

Considérant que le bâtiment existant souffre des lacunes traditionnellement associées à l'architecture tertiaire de cette époque ; qu'en dépit d'un certain soin apporté à sa matérialité, il faut déplorer la présence d'un socle massif et majoritairement aveugle, le caractère hermétique de l'expression architecturale de la tour, qui les déconnecte du tissu urbain environnant et ne participe aucunement à l'animation de la rue et du quartier ; ainsi que la sous-exploitation du potentiel paysager de la toiture du socle ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un îlot entièrement bâti, actuellement occupé par un socle de 2 étages et par la tour WTC III ; que par rapport à l'îlot existant, l'emprise du projet ne concerne qu'une partie du socle situé à l'angle de la rue du Peuple et du boulevard Albert II ;

Considérant que le bâtiment a déjà fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :

- 19^E/78 de 1979 autorisant la construction d'un complexe de bureaux (WTC III et IV) ;
- 17^E/79 de 1980 permis modificatif du bâtiment prévu par le permis 19^E/78 ;
- 22^E/80 de 1981, permis modificatif du bâtiment prévu par le permis 19^E/78 et 17^E/79 ;
- S34/2010 de 2012, permis autorisant la construction d'une tour R+27 (WTC IV) – permis caduque car non réalisé ;
- R1039/2015 de 2018, permis modifiant le permis S34/2010 – permis caduque car non réalisé ;

A64/2020, permis autorisant la pose de 13 conteneurs préfabriqués et une terrasse sur la toiture plate du socle du bâtiment WTC III ;





Situation projetée :

Considérant que de manière synthétique, le projet comporte quatre entités principales identifiées comme suit :

- le « Socle » (R+0 à R+2), désignant la partie basse du projet, alignée aux niveaux et à l'enveloppe extérieure du socle existant, et occupant toute la zone d'intervention, à l'angle du Boulevard du Roi Albert II et de la rue du Peuple ;
- la « Toiture » (R+3) désignant la partie intermédiaire du projet, qui vient occuper la totalité de la toiture du socle existant sur l'ensemble de l'îlot et prévoit la création d'un grand jardin suspendu et d'un petit équipement pavillonnaire, accessibles depuis la rue par un escalier monumental ;
- la « Tour » (R+3 à R+29), désignant la partie supérieure du projet, en retrait par rapport à la limite de parcelle, et sur laquelle se développe une tour de bureaux R+29 niveaux au gabarit comparable à la tour existante WTC III, ainsi qu'à la volumétrie du permis initial de 1979 et au permis de 2012 ;
- les « Logements » (R+3 à R+6), désignant la partie supérieure du projet, en retrait par rapport à la limite de parcelle, sur laquelle se développe un bâtiment de logements de 4 niveaux, au-dessus de la toiture du socle existant à l'angle de la Chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple ;

Considérant que le projet prévoit également : un parking dédié au projet de 184 emplacements pour véhicules automobiles sur une partie des 2 niveaux de sous-sol existant (et réduction consécutive de la capacité du parking WTC III), avec la création d'un nouvel accès distinct situé rue du Peuple, ainsi que 472 emplacements vélos, localisés au rez-de-chaussée et en sous-sol ; Considérant que le projet sera constructivement et fonctionnellement totalement indépendant du WTC III existant, à l'exception des escaliers d'évacuation et des gaines ajoutées, de l'accès commun au parking WTC III pour les logements LIVIN, et de l'accès aux logements au travers du socle avec entrée mutualisée avec les utilisateurs du WTC III ;

Considérant que le périmètre d'intervention varie fortement d'un niveau à l'autre du projet mais n'intervient pas sur la tour existante WTC III et qu'hormis quelques interventions ponctuelles, préserve au maximum les zones du socle occupées par la Régie des Bâtiments ;

Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; Considérant qu'en situation existante, le bâtiment est entièrement affecté au bureau, pour un total de 7.749 m² dans l'emprise du projet (hors zone de socle non concernée par la demande et tour WTC III) :

Considérant qu'en situation projetée, la demande initiale proposait la répartition suivante :

- Bureau : 48.308 m² (48.209 m² hors sol et 99 m² sous-sol), soit une augmentation de 40.559 m² ;
- Commerce : 316 m² ;

TOTAL : 48.624 m² (soit une augmentation de 40.875 m²) ;

Ainsi qu'un parking de 221 emplacements voiture/motos répartis sur 2 niveaux de sous-sol et 248 emplacements vélo dont 212 au sous-sol et 36 au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande amendée propose la répartition suivante :

- Bureau : 47.204 m² (47.081 m² hors sol et 123 m² sous-sol), soit une augmentation de 39.455 m² ;
- Logement : 1.900 m² ;
- Equipement d'intérêt collectif ou de service public : 486 m² ;
- Commerce : 548 m² ;





TOTAL : 50.138 m² (soit une augmentation de 42.389 m²) ;

Ainsi qu'un parking de 184 emplacements voiture/motos répartis sur 2 niveaux de sous-sol (179 à destination des bureaux et 9 à destination des logements), et 379 emplacements vélo au R-1 à destination du bureau, 39 emplacement vélos mutualisés au rez-de-chaussée, 9 emplacements voiture/motos et 60 emplacements vélos à destination des logements au R-1 ;

Considérant que l'ensemble de ces affectations et leurs superficies sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative ;

Considérant que l'une des ambitions du PRDD en termes de densification du tissu existant a pour objectif de créer une diversification des espaces monofonctionnels (zones industrielles, administratives,...), et qu' à ce égard, le projet étant presque exclusivement consacré aux fonctions tertiaires, il ne s'inscrit pas dans cette ambition ;

Considérant que le projet est situé au cœur du quartier nord ; que la problématique de l'absence de mixité et la quasi exclusivité des fonctions tertiaires constituent une thématique récurrente et centrale à son échelle, que depuis plusieurs années diverses initiatives tant privées que publiques visent à en renforcer l'attractivité pour en faire un quartier mixte doté de structures diversifiées de logements, d'équipement, de commerces et d'espaces publics qualitatifs ;

Considérant que ces intentions trouvent particulièrement à s'appliquer dans le cadre de projets de cette envergure, qui revêtent un caractère symbolique compte tenu de l'historique du site et dont le développement a un impact significatif sur le potentiel de reconversion du quartier ;

Considérant à ce sujet que la présence d'un commerce ainsi que l'ajout d'un programme de logement et d'équipement dans la demande amendée va dans le sens d'une diversification fonctionnelle telle que souhaitée ; que cependant les différentes fonctions autres que le bureau ne représentent que 5,85% de la superficie totale du projet ;

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 ;

Considérant dans ce contexte que 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, et ainsi de répondre potentiellement aux besoins de grands utilisateurs institutionnels engagés dans une logique de rationalisation ;

Considérant que le projet permet la consolidation de la fonction administrative au sein d'un site parmi les plus pertinents, notamment en terme d'accessibilité ; et qu'il n'épuise pas le potentiel de reconversion du site dans la mesure où un projet global sur l'ensemble du socle et de la tour WTC III pourrait potentiellement accueillir davantage de mixité, et que la configuration de l'immeuble-tour permet d'envisager une reconversion future sous la forme d'une mixité verticale incluant des logements dans sa moitié inférieure (voir infra) ;

Considérant qu'à ce stade la forme de mixité proposée entre le logement et le bureau est une mixité horizontale permettant un fonctionnement et une gestion totalement indépendants des différentes fonctions, plus à-même de rencontrer les impératifs sécuritaires éventuels d'un grand utilisateur institutionnel ;

Considérant que la superficie du commerce (horeca) au rez, soit 548 m² est inférieure au seuil de 1.000 m² nécessitant des mesures particulières de publicité en application de la prescription 7.3 du PRAS ;

Considérant que les restaurants du R+3 en contact avec la toiture-jardin et du R+15, bordé par le belvédère, sont accessoires au bureau et ne constituent pas une affectation autonome ;

Considérant que l'équipement est un volume en toiture au R+3, en contact avec la toiture-jardin, présenté comme accessible aux riverains et qui permet l'organisation d'événements à caractère social ou culturel ;

Considérant que la superficie de l'équipement provient en grande partie de la prise en compte du prorata des circulations généreuses mutualisées avec le bureau (escalier monumental), que la superficie utile proprement dite du pavillon situé en toiture équivaut à environ 158 m² ;

Considérant cependant qu'outre sa superficie très limitée, la véritable qualification de l'équipement en tant qu'affectation principale et non accessoire aux bureaux reste ambiguë dans la mesure où





la note explicative précise (p 106) qu'il s'agit d'une programmation complémentaire du Mid office ; que son fonctionnement indépendant des bureaux et librement accessible au public n'est pas avéré en l'état et dépendra certainement de la politique du futur occupant en matière de sécurité et de contrôle d'accès; que les ambitions régionales en matière de développement d'une mixité accrue et les besoins du quartier en la matière sont tels que l'on ne peut se permettre ce type d'incertitude, dont la concrétisation rendrait le projet quasi monofonctionnel ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu de clarifier cet aspect afin que la qualification d'équipement puisse être retenue ou dans le cas contraire, de proposer une réelle superficie d'équipement de minimum 500 m² intégrée au sein du projet ;
Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que le projet s'inscrive pleinement dans les objectifs et ambitions retenus par le Gouvernement pour le Territoire Nord en termes de mixité programmatique, qu'il y a lieu par conséquent de démontrer et de justifier comment le projet assure la vision future de mixité du quartier avec comme ambition au niveau de l'îlot : 33% de logements et 8% d'équipements ;
Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS ne trouve pas à s'appliquer, l'emprise du projet étant inférieure à 5.000 m² (2.754 m²) ;

Volumétrie et implantation :

Considérant que la demande prévoit les principales interventions volumétriques suivantes :

- La démolition / reconstruction de la zone de socle située dans l'emprise du projet, à l'angle rue du Peuple / boulevard Albert II ;
- La construction d'une tour de 29 étages au-dessus de cette portion de socle, en retrait de l'alignement ;
- La construction d'un volume dédié au logement, de 4 niveaux, au-dessus du socle existant à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
- Accessoirement, la construction d'un petit volume d'un niveau dédié à l'équipement sur la toiture du socle ;

Volumétrie et implantation - Socle:

Considérant que le volume du nouveau socle s'inscrit dans le gabarit existant et dans le prolongement du socle existant maintenu sur le reste de l'îlot ;
Considérant que l'emprise de la construction au sous-sol dépasse légèrement celle du rez-de-chaussée, qu'ainsi, une bande d'environ 40cm le long de la façade est et sud n'est pas recouverte d'une couche de terre arable ni aménagée en terrasse, ce qui constitue une dérogation à l'art. 7 §3 du Titre I du RRU ;
Considérant cependant le caractère très limité de la dérogation, la multiplicité des accès aux différentes fonctions et le fait que la minéralisation de cette zone dans la continuité du trottoir permet un aménagement cohérent de l'espace public, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que cet aménagement constitue également une dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU, dans la mesure où la zone de recul qu'il génère n'est pas aménagée en jardinet ; mais que cette dérogation est autorisable pour les mêmes raisons que celles exposées ci-avant ;
Considérant que la mise en retrait de la façade du socle au rez génère une dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce que par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie dépassent de plus de 0,12m sur les premiers 2,50 m ;
Considérant toutefois que cette configuration permet de créer une profondeur visuelle animant architecturalement la façade, marquant la verticalité de la structure et renforçant le caractère ouvert du socle, que le plan extérieur de ces ouvrages reste aligné avec le reste du socle existant, garantissant une continuité visuelle avec les ouvrages maintenus à sa périphérie, qu'elle ne constitue en rien une gêne pour les voisins ni un danger pour les passants, ce qui rend la dérogation autorisable ;





Considérant qu'à partir du 1^{er} étage, la façade est en retrait de l'alignement d'environ 3,60m, sur la hauteur du 1^{er} et 2^{ème} étage, permettant de créer un balcon à double hauteur ouvert sur la ville;

Volumétrie et implantation - Tour :

Considérant que la tour est un volume élevé qui s'implante en retrait de l'alignement, d'environ 3,50 m du côté Albert II et 7,10 m du côté de la rue du Peuple ; que sa hauteur, établie à 117,36m, déroge à l'art. 8 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse la moyenne de hauteur des gabarits environnants, calculée à 71,07m (la moyenne des hauteurs a été établie en divisant la somme des hauteurs des constructions voisines – déterminées conformément au RRU – par le nombre de ces constructions voisines, sans avoir égard à d'autres critères ni procéder à une quelconque pondération (par exemple par référence à la longueur des façades) ;

Considérant que le niveau d'acrotère principal s'établit à une hauteur de 112,34m, soit 10,43 m au-dessus de celle de la tour WTC III voisine ; que ce volume est surmonté d'un étage technique en retrait, lui-même surmonté de cabanon techniques ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le Quartier Nord, caractérisé par des constructions d'un gabarit similaire voire, ponctuellement, plus élevés, que la hauteur de la tour ne se démarque pas anormalement de celle du WTC III existant, présentant un gabarit similaire et un nombre de niveaux identiques ; que le dépassement visible représente moins de 10% de la hauteur du WTC III ; ce qui reste dans des limites compatibles avec les objectifs poursuivis par le Titre I du RRU, à savoir « assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en Vue d'une préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents » ;

Considérant en effet qu'au-delà de l'îlot, la volumétrie du socle et de la tour respectent les lignes de composition originales du projet Manhattan dont elles assument l'héritage en terme de morphologie, ce qui permet de maintenir un dialogue avec les autres tours du cœur historique du quartier nord et d'en renforcer la morphologie et le skyline caractéristique, en complétant la composition initialement prévue et en permettant l'achèvement du quartier dans une logique et une cohérence qui lui sont propres, ce qui rend la dérogation autorisable ; Considérant enfin que le gabarit de la tour s'apparente à celui du projet original de 1979, et à celui autorisé en 2012 et modifié en 2018, mais par rapport à ce dernier, qui maintient le socle dans le gabarit existant au lieu d'en doubler la hauteur, ce qui aboutit à une volumétrie nettement plus affinée jouant sur le contraste entre volumes bas et élevés ; que le nombre de niveaux est identique à celui de la tour WTC III existante, mais que la différence de hauteur s'explique par le fait de créer des plateaux de hauteur légèrement plus importante afin de garantir la mutabilité et la réversibilité future des fonctions ;

Considérant que le volume de la tour s'interrompt à mi-hauteur par la création d'un belvédère au niveau R+15, qui offre des Vues panoramiques à 360° et fragmente visuellement le volume, établissant ainsi un dialogue avec les bâtiments moyens aux alentours ;

Considérant que les cabanons d'ascenseur de la tour ne sont pas intégrés au profil de la toiture, en dérogation à l'art. 8 §3 du Titre I du RRU ;

Considérant cependant que compte tenu de leur hauteur et de leur recul, ces éléments ne seront que très peu visibles depuis l'espace public, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Volumétrie et implantation - Logements :

Considérant que le projet amendé prévoit l'ajout d'un bâtiment de logement sous la forme d'un volume de trois niveaux à structure bois qui s'implante sur le socle, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple, disposé en retrait de l'alignement et sur pilotis ce qui permet de maintenir une perméabilité visuelle au 3^{ème} étage et une continuité du jardin sur dalle ;

Considérant que le volume des logements correspond aux gabarit des bâtiments moyens situés aux alentours, dont le bâtiment Graaf de Ferraris, ou le pavillon de coworking du Zin ; qu'il permet ainsi d'établir une échelle intermédiaire qui dialogue avec le contexte ;

Considérant que les cabanons d'ascenseur des logements ne sont pas intégrés au profil de la toiture, en dérogation à l'art. 8 §3 du Titre I du RRU ;





Considérant cependant que compte tenu de leur hauteur et de leur recul, ces éléments ne seront que très peu visibles depuis l'espace public, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Volumétrie et implantation - Équipement :

Considérant que l'équipement est un volume bas d'un seul niveau, de 22,5 m par 7,50m placé en retrait sur la toiture du socle avec lequel il ne vient donc pas interférer visuellement ; que ce volume ne sera que très peu perceptible depuis l'espace public ;

Volumétrie et implantation - Toitures:

Considérant que les toitures des logements ainsi que la toiture du socle au R+3 sont verdurisées pour les zones qui ne sont pas aménagées en terrasse, offrant une superficie de toiture intensive de 2.654 m², ce qui contribue significativement à l'amélioration des qualités biologiques de la parcelle, autrefois entièrement minéralisée ;

Considérant à contrario que la toiture supérieure de la tour n'est pas verdurisée, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU, mais que la totalité de cette toiture est recouverte de panneaux photovoltaïques et d'une structure permettant leur installation au-dessus des locaux techniques, dans l'optique d'optimiser l'empreinte carbone du bâtiment ; que si la combinaison d'une installation PV avec une toiture verte est envisageable et dans certains cas souhaitable, l'intérêt d'une toiture verte à cette hauteur que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de l'agrément visuel est très limité, en plus de générer des contraintes termes d'entretien des installations techniques, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que le projet déroge à l'art. 16 du Titre I du RRU en ce qu'il ne comporte pas une citerne dont la capacité équivaut à 33l/m² de surface de toiture en projection horizontale ;

Considérant que la superficie de toiture faisant l'objet d'interventions dans le cadre du projet totalise 7.892 m² (2.710 m² de terrasses accessibles, 2.528 m² de toitures classiques et 2.654 m² de toitures vertes), ce qui impliquerait une capacité totale de 261 m³ de citerne (sans distinction faite par le RRU entre citerne de récupération et dispositif de temporisation) ; que la capacité cumulée de la citerne de récupération (71L) et du bassin de temporisation prévus par le projet s'élève à 183 m³ ;

Considérant toutefois que le projet a la particularité de présenter une superficie de toiture largement supérieure à celle de l'emprise du projet aux étages inférieurs dans le socle, celui-ci restant largement occupé par la Régie des Bâtiments et situé hors projet ; que la capacité de récupération a par conséquent été dimensionnée sur base d'une zone réduite de la toiture du socle correspondant à la zone pour laquelle les eaux de pluie peuvent être récupérées avec les descentes existantes ; afin d'éviter des interventions complexes au sein du bâtiment WTC III, qui est hors zone de projet ; que pour cette superficie, les dimensions de la citerne et du bassin d'orage respectent bien les prescriptions du RRU ;

Considérant néanmoins qu'au Vu de la surface récoltée, des besoins en eau du projet, et des ambitions régionales en matière de réutilisation des eaux de pluie, le volume de la citerne de récupération devrait être reVu à la hausse comme recommandé dans l'étude d'incidences ;

Considérant également que l'étude d'incidences a mis en avant le fait qu'une augmentation du volume du bassin d'orage à 136 m³ permettrait de répondre davantage aux objectifs régionaux en termes de gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de gérer une pluie de 4 heures présentant un temps de retour (TR) de 20 ans ; Considérant que les toitures accessibles (terrasses) ne sont pas prises en compte pour la récupération, afin d'éviter le risque de pollution de l'eau ;

Considérant que la surface de la toiture jardin intensive présente une épaisseur de substrat de 37 à 50 cm (avec des buttes ponctuelles jusqu'à 100 cm) offrant une réserve d'eau utile de minimum 8 l par m² ; qu'elle a donc également été exclue, tel que cela est admis par Bruxelles - Environnement.





Architecture :

Architecture - socle:

Considérant que le socle est entièrement retravaillé du rez au R+2 sur l'emprise du projet, qu'il propose une matérialité minérale en béton de teinte brune qui s'accorde avec celle du socle existant maintenu de part et d'autre du projet, dont il respecte aussi les alignements et le gabarit, mais qui est largement vitré et donne à lire l'organisation intérieure des différentes fonctions ; que le projet prévoit également la création d'un balcon urbain en double hauteur ; que l'ensemble contraste avec le caractère hermétique, lisse et réfléchissant du socle existant ;

Considérant cependant qu'une des recommandations de l'étude d'incidences (URBA-05) visait à prolonger ce balcon urbain le long de la rue du Peuple afin de renforcer l'animation urbaine de côté, mais que le projet amendé ne tient pas compte ; qu'il serait par conséquent intéressant d'étudier la possibilité d'intégrer cette recommandation ; Considérant que la demande déroge à l'art. 54 du règlement sur les bâtisses, en ce qu'elle ne prévoit pas un soubassement en pierre de taille ou autre matériau d'une hauteur minimale de 50 cm ; que cette dérogation trouve sa justification dans la volonté de proposer une transparence et un degré d'ouverture maximal des façades du projet, permettant une activation optimale de l'espace public, ce qui la rend autorisable ;

Considérant que la demande déroge à l'art. 65 du Règlement sur les Bâtisses en ce que certaines saillies de seuils au niveau du socle dépassent les limites imposées ; que la justification de cette dérogation repose sur une intention architecturale et est identique à celle concernant l'art. 10 du Titre I du RRU (voir supra) ;

Considérant que certaines portes du projet au rez-de-chaussée s'ouvrent vers l'extérieur, en dérogation à l'article 70 du Règlement sur les bâtisses ;

Considérant que ces portes sont situées sur des chemins d'évacuation, dont le sens d'ouverture dans le sens de la fuite est imposé par la réglementation ;

Considérant cependant que certaines de ces portes ne se limitent pas à un usage exceptionnel en cas de sinistre, mais seront potentiellement utilisées au quotidien, notamment les portes donnant accès au local vélo situé rue du Peuple ; que cet usage pourrait donc être problématique pour la sécurité des usagers du trottoir dont la largeur est réduite sur la rue du Peuple ;

Considérant qu'il y a lieu pour ces portes de prévoir un dispositif permettant de ne pas encombrer l'espace public en usage quotidien tout en satisfaisant à la réglementation incendie ;

Architecture – niveau jardin:

Considérant que la façade du restaurant (accessoire aux bureaux) au R+3 s'ouvre largement sur la toiture par le biais de larges portes hydrauliques rabattables, ce qui permet non seulement connexion optimale avec les aménagements paysagers du jardin, mais aussi une protection contre la pluie, le soleil et le vent ;

Considérant que la façade largement vitrée de l'équipement à l'est permet d'animer la promenade du socle et d'offrir des Vues vers le cœur du quartier nord ;

Architecture - tour:

Considérant qu'à mi-hauteur de la tour, un « belvédère » (R+15) marqué par un retrait de façade permet d'établir un dialogue avec les différents gabarits entourant le projet tout en offrant un espace extérieur profitant d'une Vue à 360° sur le quartier nord ;

Considérant que la façade de la tour est entièrement vitrée et crée un dialogue direct avec le WTC III et les tours environnantes ; que le projet prévoit toutefois une réinterprétation qualitative de la « glassbox » monofonctionnelle traditionnellement associée aux immeubles tertiaires de l'époque du WTC III ;





Qu'ainsi, les parties vitrées représentent 60% de la superficie de la façade et sont transparentes, et permettent donc une lecture des éléments de structure en diagrid, des circulations et des fonctions intérieures du bâtiment ; que le vitrage se prolonge jusqu'à 50 cm du sol, créant une allège de la hauteur d'un banc appropriable pas les usagers ; que la présence de larges ouvrants en partie inférieure de la tour et de plus petits ouvrants pivotants pour la partie haute permettent d'animer la façade et d'apporter une ventilation naturelle aux espaces ;

Considérant que l'étage technique du R+29, comme les locaux techniques au niveau R+15 (belvédère) sont recouverts d'un bardage métallique à claire-voie vertical de la même teinte que les profils de façade ;

Considérant que la structure proposée pour la tour (Diagrid) a été choisie tant pour des raisons d'expressivité architecturale que structurelles, dans la mesure où il permet d'assurer la rigidité de la structure avec une économie de matériaux et libère partiellement les noyaux de leur fonction de contreventement ;

Considérant que le projet évalue la possibilité d'utiliser le Rippmann Floor System comme type de plancher, à savoir des voûtes en béton non armé nervuré présentant les avantages habituels des planchers préfabriqués massifs (protection incendie, masse acoustique et thermique, finition, etc..), tout en leur étant 25% inférieur en terme de poids et 62% en terme de carbone incorporé ;

Considérant que le système présente également l'avantage d'un bilan carbone moindre que le béton armé et une facilité de déconstruction et de recyclage ; qu'il peut aussi être envisagé à partir de substituts au ciment tels que des granulats recyclés ;

Considérant cependant que le système est encore en phase de test à ce stade, n'a pas encore été appliqué à cette échelle de projet et devrait faire l'objet d'une homologation pour sa mise en œuvre sur le marché belge préalablement au début des travaux, raison pour laquelle une alternative en plancher traditionnels de type hourdis est également à l'étude ; qui ne remet toutefois pas en question le parti volumétrique, architectural, et urbanistique de la proposition ; que les études techniques ont menées de manière à être compatible avec les deux solutions de plancher ;

Architecture - logements:

Considérant que les logements se développent dans un nouveau volume à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;

Considérant que l'accès des logements se fait au travers du socle maintenu, via une porte existante sur la chaussée d'Anvers, qui sera mutualisée avec les occupants actuels du socle, l'implantation d'une entrée secondaire sur la rue du Peuple, d'un nouveau noyau d'ascenseurs permettant une mise en connexion des parkings, de l'entrée, du jardin et des logements, l'ajout de gaines techniques, le maintien d'une cage d'escalier existante sur l'angle et son prolongement jusqu'en toiture au R+3 ;

Considérant que cette intervention est très ponctuelle et limitée dans son expression architecturale, dans la mesure où elle est conditionnée par l'occupation actuelle du socle par la Régie ; que si elle ne permet pas à ce stade d'aboutir à un surcroît d'animation du socle au contact de la voirie, elle permet malgré tout de signaler discrètement le traitement de l'angle par le biais d'un traitement architectural distinct et l'ajout d'un bardage métallique rappelant celui de l'émergence de la circulation verticale au 3^{ème} étage, et ainsi de marquer symboliquement la transition du quartier vers davantage de mixité ;

Considérant que cette proposition n'est pas incompatible avec une éventuelle requalification future du socle, et permet d'activer la toiture du fait de son occupation nocturne, en établissant un dialogue avec les fonctions résidentielles situées de ce côté ;

Considérant que le bâtiment de logement est un immeuble à structure bois, que ce choix permet une structure légère qui ne nécessite pas de renforcement de la structure sur laquelle il vient s'appuyer, et est donc compatible avec le maintien de l'occupation actuelle du socle ;





Fonctionnement et habitabilité :

Fonctionnement et habitabilité – socle :

Considérant que le socle comporte la partie Font office et Mid office, qui concentre les fonctions d'accueil des bureaux, ainsi que des espaces de co-working ;

Considérant que l'accès principal aux fonctions du socle, du jardin et de la tour s'effectue depuis l'entrée principale située au centre de la portion de façade concernée par le projet sur le boulevard Albert II ; que cette entrée mutualisée se double d'un escalier monumental permettant l'accès du public à la toiture jardin du R+3 ainsi qu'au restaurant et à l'équipement situés à ce niveau, ainsi qu'aux différents niveaux du mid-office dans le socle ; qu'en partie centrale se situe l'entrée du front office à partir de laquelle se fait le contrôle d'accès pour accéder aux autres espaces de bureaux ;

Considérant que les accès techniques, parking, livraisons et l'accès au local vélo du rez partagé entre les bureaux et le commerce se font depuis la rue du Peuple ;

Considérant de ce fait qu'en dépit de l'implantation du commerce horeca sur l'angle sud-est, plus de la moitié de la longueur de la façade du socle concernée par le projet côté rue du Peuple est dédiée à des fonctions techniques ou logistiques (local poubelles, zone de livraison, chemin d'évacuation / accès au local vélo, double rampe d'accès au parking), ce qui nuit à l'activation souhaitée de la rue du Peuple par des fonctions vivantes et lui confère un caractère essentiellement logistique ; que par ailleurs la recommandation de l'étude d'incidences visant à ne maintenir qu'un seul emplacement de livraison afin d'améliorer cette activation n'a pas été suivie ;

Considérant que la justification de ce maintien d'une double zone de livraison repose sur la volonté de garantir une certaine flexibilité au socle, et au fait que la zone de livraison de gauche est en contact avec la batterie d'ascenseurs desservant les niveaux inférieurs et pourrait le cas échéant être convertie en sas d'entrée en cas d'introduction de nouvelles fonctions autonomes dans le socle ou de logements dans la partie inférieure de la tour, ce qui n'est pas le cas de la zone de droite dont la suppression aurait permis d'agrandir le commerce, étant donné la présence d'une gaine technique au dos des ascenseurs de la batterie basse ;

Considérant qu'il ressort de cela que seule la zone de livraison de gauche pourrait être supprimée à ce stade et dans cette configuration d'occupation, mais dégagerait un espace peu exploitable en terme d'activation ;

Considérant que le manque d'activation côté rue du Peuple est également inhérent à la nécessité d'implémenter un nombre important de fonctions techniques sur une emprise au sol limitée, que ce n'est toutefois pas incompatible avec un éventuel futur projet de requalification de l'ensemble du socle qui inclurait davantage de fonctions d'animation le long de la rue du Peuple ;

Considérant que la révision de l'organisation du socle dans le projet amendé prévoit un local déchets à destination du commerce, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ; mais que son implantation et sa répercussion en façade renforce encore davantage le caractère essentiellement logistique de la façade rue du Peuple ; qu'il serait souhaitable d'étudier la possibilité de le connecter à l'extérieur via la zone de livraison ;

Considérant que le mid-office, implanté dans la majeure partie du socle, est desservi par deux batteries de 4 ascenseurs ainsi que par des escalators mettant en communication le rez et le premier étage dans l'atrium central, qu'il sera aménagé en espaces de réunion, de formation, de conférence ou de restauration ; que cette zone est susceptible d'accueillir également des usagers externes au site pour des conférence et événements ;

Considérant que le socle peut également évoluer vers d'autres fonctions comme de l'équipement, sans interventions lourdes, du fait de la flexibilité des aménagements ;

Considérant que le local vélo initialement prévu en façade côté Albert II est reporté à l'arrière du socle dans le projet amendé, et agrandi à cette occasion de 36 emplacements standard à 39 emplacements dont 18 pour vélos hors gabarit ; qu'il est accessible via le chemin d'évacuation donnant sur la rue du peuple ; que cette localisation n'est pas optimale pour les utilisateurs du commerce car excentrée et peu intuitive, mais que cela est inhérent à l'emprise d'intervention limitée, et permet un agrandissement du commerce, une meilleure activation du socle côté Albert





Il, et davantage de transparence visuelle vers le lobby central ce qui répond à plusieurs recommandations de l'étude d'incidences ;

Fonctionnement et habitabilité – bureaux :

Considérant que les espaces du Main Office (de R+4 à R+28) occupent le reste des niveaux supérieurs, suivant un système de duplex, avec un espace central multifonctionnel en double hauteur, autour duquel s'organisent les espaces de travail en simple hauteur et les circulations (deux noyaux d'escalier, deux batteries d'ascenseurs) ;

Considérant que le Main office est desservi par deux batteries de 4 ascenseurs depuis l'atrium central au rez, une batterie basse desservant les niveau R+4 au R+13 et une batterie haute desservant les niveaux R+17 au R+28 ; qu'une batterie de 3 ascenseurs dédiés permet d'accéder aux 2 niveaux de parking ;

Considérant que les cages d'escalier principales font communiquer les deux niveaux de chaque duplex et rejoignent les évacuations de secours au rez ; que ces noyaux contiennent également les espaces sanitaires et deux ascenseurs pompiers connectés au rez ;

Considérant que le plan-type des bureaux s'organise selon un principe de duplex autour d'un espace central de 10 m x 20 m environ à double hauteur (7,20m env.), permettant une multiplicité d'usages et de configurations, ce qui permet d'anticiper les multiples usages et évolutions du bureau de demain ;

Considérant que les plateaux peuvent être aménagés tant en bureaux paysagers que cloisonnés, que l'espace central permet l'insertion de fonctions spéciales ayant d'autres contraintes spatiales (auditorium, bibliothèque, hall d'accueil, etc...) ; que cet espace central est éclairé en second jour par de larges baies vitrées ;

Considérant que la configuration des plateaux de bureaux, la position des noyaux de circulation et les options structurelles ont été réfléchies afin de permettre une flexibilité d'occupation (simple ou multi-occupants), ainsi qu'une réversibilité et une évolution possible des usages ; notamment une convertibilité aisée vers du logement; qu'il s'agisse de logement classique ou de co-living, ou vers de l'équipement, et ce sans interventions lourdes ; que le plan, la coupe, la structure, les techniques et la façade sont étudiés pour rendre possible cette évolution des usages ;

Considérant en particulier que les niveaux R+4 à R+14, soit la moitié inférieure de la tour se prêtent à la conversion en logement du fait du caractère domestique de la façade comportant de larges ouvrants, de la possibilité d'aménager des terrasses ou jardins d'hiver sans modifier la position de la ligne thermique ;

Considérant que la structure bas-carbone, avec l'utilisation du Diagrid, façade structurelle, permet de se libérer de la contrainte de noyaux structurels et rend possible la création d'un espace central généreux, de salles périphériques naturellement ventilées et généreusement éclairées, et de circulations stratégiquement positionnées ; que cette approche est renforcée par la mise en place de systèmes de planchers innovants (RFS et/ou Hollow-core) et une réduction considérable de l'empreinte CO² du bâtiment ;

Considérant que le niveau R+15 (belvédère) est occupé par les espaces techniques au nord, un restaurant accessoire aux bureaux au sud et un jardin panoramique périphérique, et que contrairement à la demande initiale, il est directement accessible dans la demande amendée par un ascenseur de la batterie basse depuis la circulation principale de la Tour, conformément à une recommandation de l'étude d'incidences ;

Considérant que la partie nord du belvédère au R+15 est dorénavant accessible dans la demande amendée par des couloirs supplémentaires connectés aux circulations, sans devoir passer par le local technique, ce qui constitue également une amélioration pour son activation ;

Considérant que la hauteur de dalle à dalle prévue pour les bureaux (3,72 m) permet d'envisager une intégration aisée des techniques en cas de reconversion, quel que soit le système constructif prévu pour les planchers (Rippmann floor system ou hourdis traditionnels) ;

Considérant que l'aménagement et le fonctionnement des circulations verticales avec une batterie basse et une batterie haute permet un éventuel fonctionnement superposé indépendant des deux





moitiés de la tour, pouvant le cas échéant être affectées au logement en partie basse et en bureau en partie haute ;

Considérant cependant que le scénario de reconversion proposé vers du logement classique est peu convaincant tel que proposé, parce qu'il aboutit à une faible variété typologique des logements (4 logements 4 chambres aux angles et deux logements 1 chambre sur les façades latérales ; à une qualité discutable de certains logements, en particulier les logement mono-orientés qui sont soit orientés au nord (avec un déficit d'ensoleillement), soit au sud (avec un risque de surchauffe) ; que la programmation de l'espace central sera aussi potentiellement problématique dans un scénario de logement classique dans la mesure où cet espace sera quasi dépourvu de lumière naturelle alors qu'il offre des superficies importantes qui ne correspondent pas forcément aux besoins des logements en matière de locaux collectifs ;

Considérant de ce fait qu'un scénario de reconversion vers du logement classique semble irréaliste sur cette base et se heurtera probablement à une contrainte économique majeure liée à la faible proportion de superficie réellement habitable (et donc commercialisable) par rapport à la superficie importante des plateaux ; qu'un scénario de coliving semble davantage compatible avec les caractéristiques spatiales des plateaux ;

Fonctionnement et habitabilité – café :

Considérant que le café situé à l'angle fonctionne de manière totalement indépendante des bureaux ; que l'implantation d'une fonction publique est judicieuse afin de garantir une animation du socle sur cet angle stratégique ;

Considérant que l'espace commercial est relié visuellement et fonctionnellement au lobby central des bureaux au rez ;

Fonctionnement et habitabilité – logements :

Considérant que la partie logement comporte 16 logements répartis comme suit :

- 1 studio ;
- 7 logements 1 chambre ;
- 3 logements 2 chambres ;
- 5 logements 3 chambres ;

Considérant qu'il en résulte une bonne mixité typologique des logements, les logements 2 et 3 chambres représentant 50% du total ;

Considérant que la création d'un accès secondaire rue du Peuple permet l'aménagement d'une seconde voie d'évacuation et un accès plus direct aux ascenseurs et local poussette du rez ;

Considérant qu'outre ces nouveaux ascenseurs, l'accès aux logements et leur évacuation se fait par le biais de deux cages d'escalier existantes qui sont prolongées jusqu'au niveau R+3 et mutualisées entre les logements et les utilisateurs du WTC III ;

Considérant que les logements n'ont pas une profondeur excessive (8,50m), disposent globalement de bonnes qualités d'habitabilité, mais que le caractère systématique du plan entraîne une absence de modularité en ce qui concerne la taille du séjour, qui est identique pour les logements 1, 2 et 3 chambres (à savoir 28,60 m² y compris la cuisine) ;

Considérant que l'aménagement des logements 3 chambres devrait être reVu en conséquence, afin d'offrir un espace de séjour qui soit proportionnel la catégorie du logement ;

Considérant que le niveau R+3 sous les logements est traité sur pilotis pour assurer la continuité visuelle du jardin, et comporte également des locaux à vocation communautaire à destination des occupants ; ce qui améliore le confort des logements, stimulera les interactions sociales entre les différents usagers et occupants et permettra une meilleure appropriation des espaces du jardin par les habitants ;

Considérant que les logements sont traversants et distribués par des coursives longeant la façade ouest côté chaussée d'Anvers, que des terrasses privatives se prolongent sur toute la longueur de la façade à l'est, côté tour ;





Considérant que ce principe de distribution oriente par conséquent l'ensemble des séjours et pièces de vie vers la nouvelle tour, à l'est, ce qui ne constitue pas la meilleure orientation en terme d'usage (terrasses ensoleillées en matinée, ombragées l'après-midi), cadre les Vues vers la tour, et confère un caractère plus introverti aux logements depuis la rue en ne rendant perceptible que les coursives de distribution et une façade relativement fermée ; qu'il serait souhaitable d'étudier la possibilité d'inverser ce principe en établissant les coursives à l'est et les terrasses à l'ouest afin que les logements signalent davantage leur présence vers la rue et proposent des terrasses mieux orientées ;

Fonctionnement et habitabilité – jardin et équipement :

Considérant que le jardin et l'équipement situé dans un pavillon en toiture seront accessibles depuis le boulevard Albert II via le Front office donnant accès, après un contrôle d'accès, à un escalier monumental visible depuis la rue ;

Considérant que du petit mobilier (cuisine, évier, rangements,...) est mis à disposition dans le pavillon ; que des sanitaires dédiés sont accessibles pour les utilisateurs au rez et R+3 et mutualisés avec les occupants des bureaux ; qu'un local déchets est également prévu au R+3 ; Considérant toutefois que l'accès à la toiture-jardin et à l'équipement devrait également être rendu possible via les ascenseurs (pour les PMR notamment), mais que cette éventualité n'est pas précisée ;

Considérant que comme précisé supra, la libre accessibilité du jardin et de l'équipement pour le public n'est pas avérée sur base des informations contenues dans la demande amendée, et dépendra probablement largement de l'utilisateur final et de sa politique en matière de sécurité et de contrôle d'accès ; que si cette limitation se confirme, il s'agira d'une opportunité manquée pour le projet de contribuer à son insertion dans une nouvelle dynamique de quartier ;

Fonctionnement et habitabilité – parkings :

Considérant qu'en situation existante, l'accès au parking se fait via deux rampes, l'une en entrée et sortie côté Bolivar, l'autre en sortie uniquement côté rue du peuple ;

Considérant qu'en situation projetée les deux parkings (Livin / WTC III + logements) sont rendus indépendants, chacun avec leur accès propre en entrée et sortie à l'emplacement des rampes existantes, qu'à cet effet, la rampe existante côté rue du peuple sera élargie afin de permettre le croisement des véhicules et l'accès aux grand local vélo du R-1 par les cyclistes ;

Considérant que les ascenseurs vélo prévus dans le projet initial ont été supprimés au profit de la visibilité de l'escalier monumental côté Albert II, ce qui oblige dans la demande amendée les cyclistes à emprunter la nouvelle rampe d'accès mutualisée avec les voitures côté rue du Peuple ;

Considérant que la pente de cette rampe a légèrement été adoucie dans le projet amendé par rapport à celle du projet initial (15%), mais présente toujours une pente de 12,5 %, soit au-delà des recommandations du vademecum vélo de Bruxelles-mobilité (10%), ce qui impliquera probablement que certains usagers doivent pousser leur vélo en sortie ; qu'un marquage au sol est prévu de part et d'autre de la voie centrale, mais qu'il s'ensuit une configuration qui n'est pas optimale en matière de sécurité pour les cyclistes, compte tenu des flux attendus, de la longueur de la rampe, de la mauvaise visibilité dans le bas de celle-ci et du fait qu'en cas de croisement de véhicules, ceux-ci pourront se rabattre sans obstacle sur les bandes vélos latérales ;

Considérant de ce fait qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de proposer un cheminement totalement sécurisé en sortie depuis le local vélo du R-1, et de s'assurer que l'ascenseur pompier soit également accessible à cet effet et de dimensions suffisantes pour acheminer tout type de vélos ;

Considérant que suite à la subdivision des parkings en deux entités autonomes, un escalier d'évacuation supplémentaire sera créé pour WTC III, donnant accès à la sortie de secours côté Albert II ; que du côté de la chaussée d'Anvers, un escalier existant sera accessible uniquement pour l'évacuation pour les deux parkings ;

Considérant que la séparation ne remet pas en question le fonctionnement du parking actuel du WTC III mais en réduit la capacité et mutualise l'accès existant avec le nouveau parking des





logements ; qu'une demande de permis d'environnement modificative devrait par conséquent être introduite pour les installations classées de WTC III ;

Considérant qu'une partie du R-1 est aménagée en locaux accessoires aux logements (16 cavettes privatives, parkings voiture / motos et vélos, réduisant de la sorte la part affectée en parking à destination des bureaux ;

Considérant que l'implantation du noyau d'ascenseurs pour les logements ainsi que l'agrandissement du bassin d'orage dans le projet amendé entraînent la suppression de trois emplacements de parking voiture au R-2 ;

Aménagement paysager :

Considérant que l'aménagement du jardin sur dalle au 3^{ème} étage permet un traitement paysager qualitatif de cet espace, qui offre également des perspectives intéressantes sur le quartier et la ville en contrebas ;

Considérant que l'aménagement proposé est toutefois contraint par la nécessité d'intégrer des dispositifs techniques existants ainsi que les patios existants éclairant les espaces de bureau de la Régie des bâtiments situés dans le socle, sans en altérer la fonctionnalité ni le fonctionnement ;

Considérant que l'implantation des zones de toiture verte intensive a été déterminée à la fois en terme paysagers et sur base de contraintes structurelles, de manière à maximiser les espaces de jardin sans devoir recourir à des renforcements structurels (la projet n'ayant pas d'emprise sur une grande partie du socle) ;

Considérant que l'isolation et l'étanchéité de la toiture existante sont conservés et recouverts tantôt par une couche de terre arborée de min 37 cm à l'est et de min 50 cm au nord, entourées par des banquettes périphériques ou de zones de terrasses en dalles de silex récupérées ; qu'une terrasse périphérique de 2 m de large en bois ceinture la tour avec un décalage de deux marches permettant de compenser à l'avenir une éventuelle augmentation de hauteur du complexe de toiture en cas de rénovation ;

Considérant que cet aménagement aboutit à la création de 2.492 m² de toiture verte intensive, de 3.083 m² de terrasse accessible (en dalles de silex récupérées ou en bois) et de 2.339 m² de toitures classiques (tour Livin, serre, pavillon, édicules) ;

Considérant que l'aménagement paysager ainsi que la sélection des espèces ont été étudiés en fonction des caractéristiques spécifiques du lieu, du climat, des flux de circulation, des contraintes techniques, une volonté de limiter les besoins en eau et la gestion, et afin de présenter une grande variété évoluant au fil des saisons et incitant à l'exploration ;

Considérant que cet aménagement vise à limiter les effets d'îlot de chaleur caractéristiques de ce type d'immeuble ; et sera amené à jouer un rôle non négligeable en matière de gestion de l'eau avec une capacité de rétention importante ;

Considérant que la liste des espèces a été mise à jour dans la demande amendée afin de maximiser la proportion d'espèces indigènes, adapter les plantations dans les zones ombragées, que les cheminements ont été détaillés et l'épaisseur du substrat augmentée au droit des arbres, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ;

Mobilité :

Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité A, très bien desservie en transports en communs ;

Considérant que la demande amendée prévoit la création de 184 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, dont 175 à destination des bureaux (dont 7 PMR et 13 emplacements motos) et 9 emplacements à destination des logements (dont 2 PMR et 1 moto), contre 220 emplacements dans la demande initiale ;

Considérant que cette diminution du nombre d'emplacements motorisés pour les bureaux augmente le déficit observé dans le projet initial par rapport aux besoins estimés pour les employés du bureau; que cela signifie que la part modale des véhicules motorisés des futurs occupants devra être relativement basse ; ce qui semble réaliste d'après le complément à l'étude





d'incidences réalisé par le bureau d'étude Stratec dans le cadre des amendements, au Vu de l'excellente accessibilité du site en transport en commun et de l'importante offre en stationnement vélo du projet ; Considérant qu'en ce qui concerne les bureaux, ce nombre est conforme à l'art. 11 du Titre VIII du RRU et au COBRACE qui autoriseraient un maximum de 237 emplacements ; Considérant que l'offre à destination des logements déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'elle ne comporte que 9 emplacements (dont 2 pour PMR et un emplacement moto) pour les 16 logements, soit un ratio de 0.56 emplacement par logement ; Considérant toutefois que l'offre en logement est composé pour moitié de petits logements (studios et 1 chambre) destiné à un type de public qui ne dispose généralement pas de véhicule ; que ce ratio est donc cohérent avec le profil de mobilité attendu des occupants ; qu'il correspond également au taux de motorisation moyen en région Bruxelloise et est compensé par l'offre largement excédentaire en matière d'emplacements pour vélos (voir infra) et par l'excellente desserte en transports en communs du quartier ; Considérant qu'en matière de stationnement vélo et en ce qui concerne les bureaux, la demande est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU qui impose un nombre minimum de 2 emplacements par tranche de 200 m² de bureaux ; que la superficie des bureaux du projet représentant 47.204 m², cela correspond à 238 emplacements, alors que le projet en prévoit 412, soit 373 exclusivement dédiés aux bureaux et 39 emplacements mutualisés (dont 18 vélos-cargos) pour les visiteurs des bureaux, le commerce et l'équipement ; Considérant que la demande prévoit 60 emplacements de vélo (dont 6 pour vélos-cargos) à destination des logements, excédant ainsi largement les impositions à la fois de l'art. 17 du Titre II du RRU et les recommandations de Bruxelles-Environnement en la matière (60 emplacements pour 31 chambres) ; Considérant que ce local est situé au R-1, indépendant des parkings et accessible depuis via les circulations verticales et des logements et l'accès mutualisé avec WTC III sur le boulevard Bolivar, que les caractéristiques de ces emplacements répondent aux impositions du RRU en la matière ; Considérant que les besoins en matière de stationnement vélo du commerce et de l'équipement seront a priori réduits, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un commerce de destination mais de proximité, et par le caractère local et la faible capacité de l'équipement ; Considérant que le local vélo du rez présente une superficie de 168 m² dans la demande amendée contre 102 m² dans la demande initiale, que le local vélo du R-1 à destination des bureaux présente une superficie de 937 m² dans le projet amendé contre 430 dans le projet initial et s'accompagne d'une augmentation substantielle du nombre de casiers (180 dans projet amendé contre 60 dans projet initial) ; qu'il en résulte globalement une amélioration de l'offre en matière de stationnement vélo dans le cadre du projet amendé, en accord avec les objectifs du plan Good move et suivant les recommandations de l'étude d'incidence, à l'exception de la qualité d'accès au local vélo du R-1 pour les bureaux ;

Circularité et durabilité :

Considérant que la demande vise à atteindre les standards les plus élevés en matière de performance et durabilité, par le biais de certifications environnementales internationalement reconnues (BREEAM, DGNB, WELL,...) ; Considérant que le projet est le résultat d'une réflexion menée sur trois axes en matière de circularité : le réemploi des ressources existantes (fondations existantes non modifiées, revêtements de toiture,...), la réduction de matière mise en œuvre (diagrid, planchers RFS,...), et le choix de matériaux circulaires (bas carbone, démontables et recyclables), permettant d'aboutir à une empreinte carbone réduite pour un projet de cette envergure ; Considérant de même que la gestion des techniques, des matériaux et de leur mise en œuvre est orientée vers la flexibilité et l'adaptabilité, permettant d'envisager de scénarios de reconversion sans impact majeur sur les ouvrages existants ; que le bâtiment sera défini comme une banque de matériaux pour l'avenir, qu'un modèle BIM est utilisé, permettant une bonne coordination entre tous les intervenants au travers des différentes phases de conception, de gestion et de reconversion future;





Considérant qu'au niveau énergétique, le concept est orienté vers l'optimisation des techniques spéciales afin de réduire la demande en chaud et en froid, que le projet n'est relié à aucune source de production d'énergie fossile (à l'exception des pompes diesel pour le sprinklage) : il sera équipé de pompes à chaleur géothermique (eau-air) pour le chauffage, d'un système de refroidissement adiabatique couplé aux groupes de traitement d'air, pour les apports de froid, et de panneaux photovoltaïques en toiture, pour la production d'électricité ; que les ascenseurs seront quant eux équipés d'un système de récupération d'énergie ;

Conclusion :

Considérant en conclusion, que le projet propose un ensemble qualitatif qui complète morphologiquement le cœur historique du quartier nord, propose une certaine mixité de fonctions et met en valeur le potentiel paysager de la toiture du socle ; qu'il propose dans une certaine mesure des espaces se prêtant à la reconversion, leur garantissant de la sorte un caractère évolutif, tout en mettant en œuvre des techniques novatrices et orientées vers la durabilité ; Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de démontrer et justifier comment le projet assure la vision future de mixité du quartier Territoire Nord avec comme ambition au niveau de l'îlot : 33% de logements et 8% d'équipements ;
- de clarifier l'utilisation prévue pour l'équipement et son caractère librement accessible au public et indépendant des bureaux afin que la qualification d'équipement puisse être retenue, ou dans le cas contraire, de proposer une réelle superficie d'équipement de min. 500 m² intégrée au sein du projet ;
- de la même manière, clarifier le caractère librement accessible au public de la toiture-jardin ;
- de revoir à la hausse les volumes de la citerne de récupération des eaux pluviales et du bassin d'orage comme recommandé dans l'étude d'incidences ;
- d'étudier la possibilité de prolonger le balcon urbain le long de la rue du Peuple afin de l'animer davantage, conformément à la recommandation de l'étude d'incidences ;
- de prévoir pour les portes du rez-de-chaussée s'ouvrant vers l'extérieur et qui ne sont pas exclusivement dédiés à l'évacuation d'urgence un dispositif permettant de ne pas encombrer l'espace public en usage quotidien tout en satisfaisant à la réglementation incendie ;
- d'étudier la possibilité de connecter le local poubelles du commerce à l'extérieur via la zone de livraison pour ne pas impacter le développé actif de la façade de ce côté ;
- de revoir l'aménagement des logements 3 chambres de manière à proposer un plus grand espace de séjour, proportionnel au potentiel d'occupation ;
- d'étudier la possibilité d'inverser le principe de distribution des logements en établissant les coursives à l'est et les terrasses à l'ouest afin que les logements signalent davantage leur présence vers la rue et proposent des terrasses mieux orientées ;
- de garantir l'accessibilité PMR de l'équipement et de la toiture-jardin au travers des ascenseurs existants ;
- d'étudier la possibilité de proposer un cheminement totalement sécurisé en sortie depuis le local vélo du R-1, et s'assurer que l'ascenseur pompier soit également accessible à cet effet et de dimensions suffisantes pour acheminer tout type de vélos ;





Pour le Permis d'Environnement:

Considérant que le projet amendé prévoit une augmentation substantielle du nombre d'emplacements vélos portant l'offre à 472 emplacements : 412 pour les bureaux et commerces et 60 pour les logements ;
Considérant que l'offre totale en emplacements de parking sera de 184 places : 175 pour les bureaux et 9 pour les logements ;
Considérant que l'offre en stationnement voitures pour les bureaux semble réaliste au regard de l'offre en transport en commun au sein du quartier et à l'offre conséquente en stationnement vélo proposée au sein du bâtiment ;
Considérant que les 9 emplacements de parking pour les 16 logements sont justifiées par le fait que les voiries sont moins saturées en soirée, que le projet se situe en zone d'accessibilité A et que les besoins en stationnement des futurs habitants seront limités Vu le type de logements ;
Considérant que ce parking souterrain de 9 emplacements sera cloisonné et qu'aucun système de ventilation supplémentaire n'est prévu, et que cette situation pourrait engendrer une zone sous-ventilée potentielle ;
Considérant que l'accès au parking se fait par l'accès carrossable de la rue du Peuple, partagée avec les automobilistes, que cet accès sera doté d'un marquage au sol de 1,5 m dédié aux cyclistes en entrée comme en sortie et que au R-1, un miroir permettra de limiter le risque de conflit entre cyclistes et automobilistes ;
Considérant que les rejets d'air vicié du parking des bureaux et du groupe de secours se font en toiture du socle (niveau +3) et qu'ils se trouvent à moins de 8 m de la fenêtre du premier logement;
Considérant que le projet prévoit 1216 m² de toiture verte intensive ;
Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération de 71m³ et un bassin d'orage à 112m³ et que ces volumes ne répondent pas aux recommandations de l'étude d'incidences ;
Considérant que le projet prévoit la mise en place de pompes à chaleur et d'installations techniques en toiture ;
Considérant que le projet prévoit la plantation de 60% d'espèces indigènes et que les espèces ont été sélectionnées en fonction de leur potentiel à se développer sur des substrats de toitures, et si leur localisation le nécessite, dans un environnement ombragé ;
Considérant que chaque appartement et la zone commune seront pourvus d'une unité pompe à chaleur individuelle, soit 17 unités au total et que ces pompes à chaleur ne sont pas classées.

Avis FAVORABLE à condition :

- de prévoir une ventilation appropriée du parking souterrain permettant de ventiler de façon efficace le parking dédiés aux logements ;
- de déployer des techniques d'isolation additionnelles afin de diminuer les bruits de voisinage (aériens et de choc) au sein de l'immeuble ;
- de mettre en place des mesure d'atténuation des nuisances sonores liées aux installations classées (silencieux, écrans acoustiques, blocs anti-vibrations...) afin de prévenir toute nuisance acoustique ou vibratoire ;
- d'installer des silencieux acoustiques complémentaires donnant un niveau sonore de maximum LAeq=50dB(A) à 1m des grilles pour l'extraction du parking et du groupe de secours située sur le socle;
- de tendre vers 100% d'espèces plantées indigènes ;
- de revoir les volumes prévus pour la récupération et le tamponnage des eaux pluviales afin de répondre aux recommandations de l'étude d'incidences et reprendre pour cela contact avec le facilitateur eau afin d'optimiser le projet ;
- de prévenir les nuisances olfactives et de qualité de l'air liées aux différents points d'extraction d'air vicié en toiture du socle (filtre à charbon par exemple) ;
- de prévoir une pompe à chaleur commune pour les logements afin d'optimiser le rendement énergétique.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: R508/2023 (PFD)

Adresse / Adres:

Boulevard du Roi Albert II 24 1000 Bruxelles
Chaussée d'Anvers 53 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: ZIN IN NOORD 2025 (RORIF)

Objet / Betreft: Demande initiale : Construire sur une partie du site formé par l'actuel immeuble WTC III, après démolition partielle du socle, une tour de R+29 niveaux à usage de bureaux et commerce (HoReCa), pour une superficie de plancher totale d'environ 48 000 m² ;
Demande amendée : Construire sur une partie du site formé par l'actuel immeuble WTC III, après démolition partielle du socle, une tour de R+29 niveaux à usage mixte de bureaux, commerce (HoReCa) et équipement d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'un nouveau volume de 4 niveaux à usage de logement, pour une superficie de plancher totale d'environ 50 000 m².

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 14/06/2023 - 13/07/2023

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Pour le Permis d'Urbanisme:

Attendu que le bien se situe en Zone Administrative, le long d'espaces structurants (boulevard Albert II, boulevard Simon Bolivar, chaussée d'Anvers) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien faisant l'objet de la présente demande est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que l'objet de la demande se situe dans l'ensemble formé par l'actuelle tour WTC III et son socle, constituant un îlot entouré des rues du Peuple au sud, la chaussée d'Anvers à l'ouest, le boulevard Simon Bolivar au nord et le boulevard du Roi Albert II à l'est ;

Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A ;

Considérant que la présente demande vise à :

- Demande initiale : Construire sur une partie du site formé par l'actuel immeuble WTC III, après démolition partielle du socle, une tour de R+29 niveaux à usage de bureaux et commerce (HoReCa), pour une superficie de plancher totale d'environ 48 000 m² ;
- Demande amendée : Construire sur une partie du site formé par l'actuel immeuble WTC III, après démolition partielle du socle, une tour de R+29 niveaux à usage mixte de bureaux, commerce (HoReCa) et équipement d'intérêt collectif ou de service public, ainsi qu'un nouveau volume de 4 niveaux à usage de logement, pour une superficie de plancher totale d'environ 50 000 m² ;





Considérant que la demande déroge aux :

- règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :
- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- article 7 : implantation d'une construction isolée ;
- article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- article 10 : éléments en saillie sur la façade avant ;
- article 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
- article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Règlement sur les Bâtisses (RB), articles :
- 54 : soubassement ou plinthe en pierre de taille ;
- 65 : saillie des socles et plinthes ;
- 70 : portes s'ouvrant vers l'extérieur ;

Considérant que la demande a été soumise à étude d'incidences en application de l'article 175/14 du CoBAT, et de son annexe A pour la rubrique suivante :

- 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20.000 m², exception faite de la superficie de plancher occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que la demande de permis d'environnement est également soumise à étude d'incidences, selon les dispositions de l'Ordonnance relative aux permis d'environnement du 5 juin 1997 dans le cadre d'un projet mixte (article 12/11°) : « *Si la demande de certificat ou de permis d'environnement porte sur des installations de classe IB et que la demande de certificat ou de permis d'urbanisme requiert une étude d'incidences, la demande de certificat ou de permis d'environnement est introduite et instruite selon les règles applicables aux demandes de certificat ou de permis d'environnement relatives aux installations de classe IA* » ;

Considérant que la demande initiale et la note préparatoire à l'étude d'incidences ont été déclarées complètes en date du **22/03/2022** pour le permis d'environnement et en date du **12/05/2022** pour le permis d'urbanisme ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec étude d'incidences ;

Considérant que la demande initiale a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **SIAMU**
- **Commission de sécurité ASTRID**
- **D.G.T.A.**
- **Elia**
- **Sibelga**
- **Vivaqua**
- **Access&Go**
- **bMa**
- **Bruxelles-mobilité**
- **Ville de Bruxelles**

Considérant que la demande amendée a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- **SIAMU**
- **Commission de sécurité ASTRID**
- **D.G.T.A.**
- **Elia**
- **Sibelga**
- **Vivaqua**





- **Access&Go**
- **Bruxelles-mobilité**
- **Ville de Bruxelles**

Vu l'avis Siamu (réf CP.1980.1404/70) du **24/05/2022** sur la demande initiale, précisant qu'aucune conclusion ne peut être rendue du fait de la nécessité d'obtenir des dérogations aux normes de base auprès du SPF Intérieur ;

Considérant que les demandes de dérogation introduites par le demandeur auprès du SPF intérieur n'ont selon les déclarations du demandeur en séance pas abouti à ce jour ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du **12/05/2022** sur la demande initiale (dossier n° 2022050046, décision n° 6627), et du **13/06/2023** (dossier n° 2023060018, décision n° 8059) sur la demande amendée, libellé comme suit :

FAVORABLE SOUS CONDITION(S)

Motivation

Ce projet a déjà été traité par la Commission de sécurité sous la réf. 2022050046. Les modifications intervenues dans ce dossier ne modifient pas la décision de la Commission de Sécurité qui était et reste : La Commission de Sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du parking souterrain dont la superficie de chaque niveau est supérieure à 2500 m

Vu l'avis D.G.T.A. du **07/06/2022** (réf. LA/A-POR/ABA/22- 0773) sur la demande initiale et du **01/06/2023** (réf. LA/I-FLD/ABA/23- 0791) sur la demande amendée, libellé comme suit :

Suite à votre lettre avec références sous rubrique, j'ai l'honneur de vous communiquer le fait que la Direction générale Transport aérien (DGTA), en accord avec Brussels Airport Company (BAC) et Skeyes, n'émet pas d'objection (point de Vue aéronautique) au sujet du projet en objet, à condition que les hauteurs de construction mentionnées sur les plans présentés ne soient pas dépassées.

La hauteur de construction maximale autorisée à cet endroit est de 190,30 m DNG.

La hauteur de construction demandée est de 135,48 m DNG.

Aucun balisage ne doit être prévu.

Vu l'avis ELIA du **01/06/2023** (réf. 175080) sur la demande amendée ;

Vu l'avis SIBELGA du **13/07/2021** (réf. 4132750-168759) sur la demande initiale ;

Vu l'avis VIVAQUA du **18/05/2022** sur la demande initiale (réf. IN 1337715) et du **15/06/2023** (réf. IN 1373671) sur la demande amendée ;

Vu l'avis Access&Go du **13/06/2022** sur la demande initiale, libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Conforme aux exigences du RRU A CONDITION QUE les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges

Vu l'avis bMa du **01/02/2022** sur la demande initiale, conclu comme suit :

CONCLUSION

BMA estime qu'il s'agit d'un projet exemplaire en matière de durabilité et limitation de l'empreinte carbonées des nouvelles constructions, surtout si le choix final serait effectivement fait en faveur des planchers Rippman Floor System (RFS). Bien que le BMA regrette le manque de logements dans le projet en raison des exigences de la politique immobilière des institutions européennes en tant que clients potentiels de ce projet, le plan libre entre la structure diagrid et les espaces en double hauteur apporte une grande flexibilité dans les aménagements intérieurs





et permet une éventuelle évolution vers des logements dans l'avenir, une alternative dont les premières esquisses ont été présentées lors la Réunion de Projet. Par ce fait, l'avis BMA est favorable.

Vu l'avis Bruxelles-Mobilité du **25/05/2022** (réf. BM/DGI/GA1-13409) sur la demande initiale, libellé comme suit :

Avis favorable à condition de se conformer aux recommandations émises lors de l'EIE.

Vu l'avis défavorable du collège des Bourgmestre et échevins de la commune de Schaerbeek du **18/07/2023**, conclu comme suit :

[...]

Conclusion :

Considérant que les modifications effectuées dans le projet amendé suite à l'étude d'incidences ont, dans leur ensemble, une incidence très positive du point de Vue des aspects environnementaux ;

Considérant que la qualité architecturale de la tour, les choix technologiques ambitieux et les efforts consentis en matière de durabilité du projet sont particulièrement à souligner ;

Considérant toutefois que la commune de Schaerbeek exprime de fortes réserves concernant l'insertion de ce projet au sein du site, et notamment en ce qui concerne sa programmation (essentiellement bureaux) et l'activation des façades (faible mixité, peu de logement) ;

Considérant dès lors qu'il est souhaité que le propriétaire initie préalablement à la délivrance, le cas échéant, des permis sollicités, un Master Plan permettant de s'assurer que le redéveloppement de l'îlot répond aux objectifs retenus pour le Territoire Nord, et particulièrement du point de Vue de la requalification à venir de l'immeuble existant « WTC III », probablement initiée à la fin du bail de la Régie des Bâtiments, l'immeuble ne rencontrant plus les standards actuels du marché de location de bureaux ; requalification devant répondre également aux objectifs Territoire Nord en cohérence avec le développement des îlots limitrophes, notamment ceux concernés par l'ex-PPA sur St-Josse et par le PPAS n°19 modifié. Considérant que la commune de Schaerbeek souhaite que tous les acteurs de l'aménagement du territoire continuent à promouvoir et mettre en œuvre les engagements déjà pris dans le cadre du redéploiement du périmètre Territoire Nord et des projets déjà en cours ;

AVIS DEFAVORABLE

Étude d'incidences :

Considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 18/05/2022 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude STRATEC pour la réalisation de l'étude d'incidences ;

Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 6 reprises du **30/06/2022** au **21/11/2022** pour analyser les différents rapports du chargé d'études, avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le **14/12/2022** ;

Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément à la 1ère décision du CA :

- Alternative 0 : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- Alternative de mixité d'affectation visant à intégrer une proportion significative de logements et d'équipements pour un minimum 20.000 m² de superficie plancher ;





- Variante socle, étudiant une mutualisation des locaux et accès techniques du socle (tant ceux internes au projet que ceux liés au WTC III) pour viser à une meilleure activation de l'axe est-ouest via des fonctions pertinentes ;
- Variante proposant une augmentation de l'offre en stationnement vélo au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'alternative 0, bien qu'ayant l'avantage d'éviter les incidences liées à la réalisation d'un important chantier, ne permet pas de profiter pleinement de l'espace disponible pour développer de nouvelles fonctions sur le site et répondre aux besoins du quartier ;

Considérant que l'alternative de mixité, prévoyant du logement (19 393m²) dans la partie inférieure de la tour et l'intégration d'environ 6000 m² d'équipement dans le socle, a pour principal avantage d'intégrer une forte mixité fonctionnelle sur le site ;

Considérant que cette mixité renforcée répond aux ambitions régionales et communales en la matière, contribue à renforcer l'animation du quartier et répond à une partie des besoins identifiés pour la zone en termes d'équipements et de logement ;

Considérant qu'il ressort de l'analyse de l'alternative que, bien que les étages de la tour permettent une convertibilité vers du logement, la configuration en duplex se prête économiquement moins à la création de logements en raison d'une perte de surface valorisable à la vente ou la location liée à l'espace central présentant une superficie proportionnellement importante en comparaison au nombre de logements pouvant être créés par étage ;

Considérant par ailleurs que le chargé d'étude note que l'absence de mixité bureaux/logements au sein du projet résulte principalement du fait qu'il a été pensé pour maximiser ses chances d'occupation, soit par des occupants multiples (ce qui permettrait alors de prévoir du logement dans les étages inférieurs) soit par un occupant unique, dont les critères de sécurité rendent généralement impossible la mixité verticale ;

Considérant que, l'étude d'incidences recommande au final « *L'intégration d'une mixité d'affectation au sein du projet visant à répondre aux besoins du quartier en logements et équipements* », sans se positionner sur la forme et l'importance relative que doit prendre cette mixité de fonction sur le site ;

Considérant que la variante « Socle » a montré que la mutualisation des accès au parking présentait l'avantage d'agrandir la cellule commerciale du RDC et d'améliorer l'activation de la façade côté rue du Peuple, et diminuerait les flux sur cette voirie secondaire pour les concentrer sur le boulevard Bolivar ;

Considérant que le chargé d'étude recommande par conséquent d'« envisager avec la Régie des Bâtiments de mutualiser l'accès carrossable avec la tour WTC III afin d'activer davantage la façade de la rue du Peuple ; »

Considérant que la variante « Parking vélo » a envisagé la création d'un local vélo au coin Nord-Ouest du site ; que l'étude a montré que cette solution, permettant d'augmenter l'offre en stationnement au niveau du rez-de-chaussée était intéressante, à condition d'améliorer l'accès à ce local ;

Vu la déclaration de clôture de l'étude d'incidences du **14/12/2022**, notifiée le **22/12/2022** ;
Considérant que le demandeur a notifié le fonctionnaire délégué de sa décision d'amender le projet en fonction des conclusions et recommandations de l'étude d'incidence en date du **23/12/2022** ;

Considérant que le demandeur a introduit ses demandes amendées en date du **03/05/2023** et du **05/05/2023** ;

Considérant que la demande amendée comporte essentiellement des adaptations visant à répondre aux recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant qu'une série de recommandations ne sont pas directement intégrées dans la présente demande de permis, du fait de leur nature, mais qu'il est précisé que celles-ci seront intégrées à une étape ultérieure, dans le dossier d'exécution, lors de la mise en œuvre du chantier, lors de la mise en exploitation du site, ou seront à réaliser en concertation avec les autorités ou par celles-ci ;





Procédure :

Considérant que la demande amendée 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 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 175/14 : demande soumise à étude d'incidences ;
 - article 188/7, concernant les dérogations visées à l'article 126, §11 :
- dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - article 7 : implantation d'une construction isolée ;
 - article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
 - article 10 : éléments en saillie sur la façade avant ;
 - article 11 : zone de recul aménagée en jardinet ;
 - article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- dérogation au Règlement sur les bâtisses :
 - 54 : soubassement ou plinthe en pierre de taille ;
 - 65 : saillie des socles et plinthes ;
 - 70 : portes s'ouvrant vers l'extérieur ;

Considérant que la demande amendée a été soumise aux mesures particulières de publicité du **14/06/2023** au **13/07/2023**, enquête pendant laquelle 3 réactions écrites ont été formulées;

Considérant que les réclamations portent principalement sur :

- Le caractère essentiellement monofonctionnel du projet en faveur du bureau, sa trop faible mixité ;
- Le caractère anecdotique de l'équipement, la trop faible proportion de commerce, l'absence de logement social ;
- La création d'un nouvel immeuble de bureau alors que les stocks de bureau vides se multiplient ;
- Une dérogation de hauteur jugée excessive ;
- Le fait que le projet ne réponde pas aux besoins des habitants ;
- L'impact jugé démesuré du chantier ;
- La nécessité d'attendre la fin du bail de la Régie des Bâtiments (WTC III) avant d'entamer la réalisation du projet ;

Situation existante :

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande est situé au cœur du Quartier Nord, un quartier en pleine mutation faisant l'objet multiples projets de grande ampleur (CCN, Parc Maximilien, ZIN, tours Belgacom, etc...) ;

Considérant que le bâtiment existant souffre des lacunes traditionnellement associées à l'architecture tertiaire de cette époque ; qu'en dépit d'un certain soin apporté à sa matérialité, il faut déplorer la présence d'un socle massif et majoritairement aveugle, le caractère hermétique de l'expression architecturale de la tour, qui les déconnecte du tissu urbain environnant et ne participe aucunement à l'animation de la rue et du quartier ; ainsi que la sous-exploitation du potentiel paysager de la toiture du socle ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un îlot entièrement bâti, actuellement occupé par un socle de 2 étages et par la tour WTC III ; que par rapport à l'îlot existant, l'emprise du projet ne concerne qu'une partie du socle situé à l'angle de la rue du Peuple et du boulevard Albert II ;





Considérant que le bâtiment a déjà fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme :

- 19^E/78 de 1979 autorisant la construction d'un complexe de bureaux (WTC III et IV) ;
- 17^E/79 de 1980 permis modificatif du bâtiment prévu par le permis 19^E/78 ;
- 22^E/80 de 1981, permis modificatif du bâtiment prévu par le permis 19^E/78 et 17^E/79 ;
- S34/2010 de 2012, permis autorisant la construction d'une tour R+27 (WTC IV) – permis caduque car non réalisé ;
- R1039/2015 de 2018, permis modifiant le permis S34/2010 – permis caduque car non réalisé ; A64/2020, permis autorisant la pose de 13 conteneurs préfabriqués et une terrasse sur la toiture plate du socle du bâtiment WTC III ;

Situation projetée :

Considérant que de manière synthétique, le projet comporte quatre entités principales identifiées comme suit :

- le « Socle » (R+0 à R+2), désignant la partie basse du projet, alignée aux niveaux et à l'enveloppe extérieure du socle existant, et occupant toute la zone d'intervention, à l'angle du Boulevard du Roi Albert II et de la rue du Peuple ;
- la « Toiture » (R+3) désignant la partie intermédiaire du projet, qui vient occuper la totalité de la toiture du socle existant sur l'ensemble de l'îlot et prévoit la création d'un grand jardin suspendu et d'un petit équipement pavillonnaire, accessibles depuis la rue par un escalier monumental ;
- la « Tour » (R+3 à R+29), désignant la partie supérieure du projet, en retrait par rapport à la limite de parcelle, et sur laquelle se développe une tour de bureaux R+29 niveaux au gabarit comparable à la tour existante WTC III, ainsi qu'à la volumétrie du permis initial de 1979 et au permis de 2012 ;
- les « Logements » (R+3 à R+6), désignant la partie supérieure du projet, en retrait par rapport à la limite de parcelle, sur laquelle se développe un bâtiment de logements de 4 niveaux, au-dessus de la toiture du socle existant à l'angle de la Chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple ;

Considérant que le projet prévoit également : un parking dédié au projet de 184 emplacements pour véhicules automobiles sur une partie des 2 niveaux de sous-sol existant (et réduction consécutive de la capacité du parking WTC III), avec la création d'un nouvel accès distinct situé rue du Peuple, ainsi que 472 emplacements vélos, localisés au rez-de-chaussée et en sous-sol ; Considérant que le projet sera constructivement et fonctionnellement totalement indépendant du WTC III existant, à l'exception des escaliers d'évacuation et des gaines ajoutées, de l'accès commun au parking WTC III pour les logements LIVIN, et de l'accès aux logements au travers du socle avec entrée mutualisée avec les utilisateurs du WTC III ;

Considérant que le périmètre d'intervention varie fortement d'un niveau à l'autre du projet mais n'intervient pas sur la tour existante WTC III et qu'hormis quelques interventions ponctuelles, préserve au maximum les zones du socle occupées par la Régie des Bâtiments ;

Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; Considérant qu'en situation existante, le bâtiment est entièrement affecté au bureau, pour un total de 7.749 m² dans l'emprise du projet (hors zone de socle non concernée par la demande et tour WTC III) ;

Considérant qu'en situation projetée, la demande initiale proposait la répartition suivante :

- Bureau : 48.308 m² (48.209 m² hors sol et 99 m² sous-sol), soit une augmentation de 40.559 m² ;
- Commerce : 316 m² ;

TOTAL : 48.624 m² (soit une augmentation de 40.875 m²) ;





Ainsi qu'un parking de 221 emplacements voiture/motos répartis sur 2 niveaux de sous-sol et 248 emplacements vélo dont 212 au sous-sol et 36 au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande amendée propose la répartition suivante :

- Bureau : 47.204 m² (47.081 m² hors sol et 123 m² sous-sol), soit une augmentation de 39.455 m² ;
- Logement : 1.900 m² ;
- Equipement d'intérêt collectif ou de service public : 486 m² ;
- Commerce : 548 m² ;

TOTAL : 50.138 m² (soit une augmentation de 42.389 m²) ;

Ainsi qu'un parking de 184 emplacements voiture/motos répartis sur 2 niveaux de sous-sol (179 à destination des bureaux et 9 à destination des logements), et 379 emplacements vélo au R-1 à destination du bureau, 39 emplacement vélos mutualisés au rez-de-chaussée, 9 emplacements voiture/motos et 60 emplacements vélos à destination des logements au R-1 ;

Considérant que l'ensemble de ces affectations et leurs superficies sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative ;

Considérant que l'une des ambitions du PRDD en termes de densification du tissu existant a pour objectif de créer une diversification des espaces monofonctionnels (zones industrielles, administratives,...), et qu'à ce égard, le projet étant presque exclusivement consacré aux fonctions tertiaires, il ne s'inscrit pas dans cette ambition ;

Considérant que le projet est situé au cœur du quartier nord ; que la problématique de l'absence de mixité et la quasi exclusivité des fonctions tertiaires constituent une thématique récurrente et centrale à son échelle, que depuis plusieurs années diverses initiatives tant privées que publiques visent à en renforcer l'attractivité pour en faire un quartier mixte doté de structures diversifiées de logements, d'équipement, de commerces et d'espaces publics qualitatifs ;

Considérant que ces intentions trouvent particulièrement à s'appliquer dans le cadre de projets de cette envergure, qui revêtent un caractère symbolique compte tenu de l'historique du site et dont le développement a un impact significatif sur le potentiel de reconversion du quartier ;

Considérant à ce sujet que la présence d'un commerce ainsi que l'ajout d'un programme de logement et d'équipement dans la demande amendée va dans le sens d'une diversification fonctionnelle telle que souhaitée ; que cependant les différentes fonctions autres que le bureau ne représentent que 5,85% de la superficie totale du projet ;

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 ;

Considérant dans ce contexte que 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, et ainsi de répondre potentiellement aux besoins de grands utilisateurs institutionnels engagés dans une logique de rationalisation ;

Considérant que le projet permet la consolidation de la fonction administrative au sein d'un site parmi les plus pertinents, notamment en terme d'accessibilité ; et qu'il n'épuise pas le potentiel de reconversion du site dans la mesure où un projet global sur l'ensemble du socle et de la tour WTC III pourrait potentiellement accueillir davantage de mixité, et que la configuration de l'immeuble-tour permet d'envisager une reconversion future sous la forme d'une mixité verticale incluant des logements dans sa moitié inférieure (voir infra) ;

Considérant qu'à ce stade la forme de mixité proposée entre le logement et le bureau est une mixité horizontale permettant un fonctionnement et une gestion totalement indépendants des différentes fonctions, plus à-même de rencontrer les impératifs sécuritaires éventuels d'un grand utilisateur institutionnel ;

Considérant que la superficie du commerce (horeca) au rez, soit 548 m² est inférieure au seuil de 1.000 m² nécessitant des mesures particulières de publicité en application de la prescription 7.3 du PRAS ;





Considérant que les restaurants du R+3 en contact avec la toiture-jardin et du R+15, bordé par le belvédère, sont accessoires au bureau et ne constituent pas une affectation autonome ;

Considérant que l'équipement est un volume en toiture au R+3, en contact avec la toiture-jardin, présenté comme accessible aux riverains et qui permet l'organisation d'événements à caractère social ou culturel ;

Considérant que la superficie de l'équipement provient en grande partie de la prise en compte du prorata des circulations généreuses mutualisées avec le bureau (escalier monumental), que la superficie utile proprement dite du pavillon situé en toiture équivaut à environ 158 m² ;

Considérant cependant qu'outre sa superficie très limitée, la véritable qualification de l'équipement en tant qu'affectation principale et non accessoire aux bureaux reste ambiguë dans la mesure où la note explicative précise (p 106) qu'il s'agit d'une programmation complémentaire du Mid office ; que son fonctionnement indépendant des bureaux et librement accessible au public n'est pas avéré en l'état et dépendra certainement de la politique du futur occupant en matière de sécurité et de contrôle d'accès; que les ambitions régionales en matière de développement d'une mixité accrue et les besoins du quartier en la matière sont tels que l'on ne peut se permettre ce type d'incertitude, dont la concrétisation rendrait le projet quasi monofonctionnel ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de clarifier cet aspect afin que la qualification d'équipement puisse être retenue ou dans le cas contraire, de proposer une réelle superficie d'équipement de minimum 500 m² intégrée au sein du projet ;

Considérant qu'il y a lieu de s'assurer que le projet s'inscrive pleinement dans les objectifs et ambitions retenus par le Gouvernement pour le Territoire Nord en termes de mixité programmatique, qu'il y a lieu par conséquent de démontrer et de justifier comment le projet assure la vision future de mixité du quartier avec comme ambition au niveau de l'îlot : 33% de logements et 8% d'équipements ;

Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS ne trouve pas à s'appliquer, l'emprise du projet étant inférieure à 5.000 m² (2.754 m²) ;

Volumétrie et implantation :

Considérant que la demande prévoit les principales interventions volumétriques suivantes :

- La démolition / reconstruction de la zone de socle située dans l'emprise du projet, à l'angle rue du Peuple / boulevard Albert II ;
- La construction d'une tour de 29 étages au-dessus de cette portion de socle, en retrait de l'alignement ;
- La construction d'un volume dédié au logement, de 4 niveaux, au-dessus du socle existant à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
- Accessoirement, la construction d'un petit volume d'un niveau dédié à l'équipement sur la toiture du socle ;

Volumétrie et implantation - Socle:

Considérant que le volume du nouveau socle s'inscrit dans le gabarit existant et dans le prolongement du socle existant maintenu sur le reste de l'îlot ;

Considérant que l'emprise de la construction au sous-sol dépasse légèrement celle du rez-de-chaussée, qu'ainsi, une bande d'environ 40cm le long de la façade est et sud n'est pas recouverte d'une couche de terre arable ni aménagée en terrasse, ce qui constitue une dérogation à l'art. 7 §3 du Titre I du RRU ;

Considérant cependant le caractère très limité de la dérogation, la multiplicité des accès aux différentes fonctions et le fait que la minéralisation de cette zone dans la continuité du trottoir permet un aménagement cohérent de l'espace public, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant que cet aménagement constitue également une dérogation à l'art. 11 du Titre I du RRU, dans la mesure où la zone de recul qu'il génère n'est pas aménagée en jardin ; mais que cette dérogation est autorisable pour les mêmes raisons que celles exposées ci-avant ;





Considérant que la mise en retrait de la façade du socle au rez génère une dérogation à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce que par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie dépassent de plus de 0,12m sur les premiers 2,50 m ;

Considérant toutefois que cette configuration permet de créer une profondeur visuelle animant architecturalement la façade, marquant la verticalité de la structure et renforçant le caractère ouvert du socle, que le plan extérieur de ces ouvrages reste aligné avec le reste du socle existant, garantissant une continuité visuelle avec les ouvrages maintenus à sa périphérie, qu'elle ne constitue en rien une gêne pour les voisins ni un danger pour les passants, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Considérant qu'à partir du 1^{er} étage, la façade est en retrait de l'alignement d'environ 3,60m, sur la hauteur du 1^{er} et 2^{ème} étage, permettant de créer un balcon à double hauteur ouvert sur la ville;

Volumétrie et implantation - Tour :

Considérant que la tour est un volume élevé qui s'implante en retrait de l'alignement, d'environ 3,50 m du côté Albert II et 7,10 m du côté de la rue du Peuple ; que sa hauteur, établie à 117,36m, déroge à l'art. 8 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse la moyenne de hauteur des gabarits environnants, calculée à 71,07m (la moyenne des hauteurs a été établie en divisant la somme des hauteurs des constructions voisines – déterminées conformément au RRU – par le nombre de ces constructions voisines, sans avoir égard à d'autres critères ni procéder à une quelconque pondération (par exemple par référence à la longueur des façades) ;

Considérant que le niveau d'acrotère principal s'établit à une hauteur de 112,34m, soit 10,43 m au-dessus de celle de la tour WTC III voisine ; que ce volume est surmonté d'un étage technique en retrait, lui-même surmonté de cabanon techniques ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le Quartier Nord, caractérisé par des constructions d'un gabarit similaire voire, ponctuellement, plus élevés, que la hauteur de la tour ne se démarque pas anormalement de celle du WTC III existant, présentant un gabarit similaire et un nombre de niveaux identiques ; que le dépassement visible représente moins de 10% de la hauteur du WTC III ; ce qui reste dans des limites compatibles avec les objectifs poursuivis par le Titre I du RRU, à savoir « assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en Vue d'une préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents » ;

Considérant en effet qu'au-delà de l'îlot, la volumétrie du socle et de la tour respectent les lignes de composition originales du projet Manhattan dont elles assument l'héritage en terme de morphologie, ce qui permet de maintenir un dialogue avec les autres tours du cœur historique du quartier nord et d'en renforcer la morphologie et le skyline caractéristique, en complétant la composition initialement prévue et en permettant l'achèvement du quartier dans une logique et une cohérence qui lui sont propres, ce qui rend la dérogation autorisable ; Considérant enfin que le gabarit de la tour s'apparente à celui du projet original de 1979, et à celui autorisé en 2012 et modifié en 2018, mais par rapport à ce dernier, qui maintient le socle dans le gabarit existant au lieu d'en doubler la hauteur, ce qui aboutit à une volumétrie nettement plus affinée jouant sur le contraste entre volumes bas et élevés ; que le nombre de niveaux est identique à celui de la tour WTC III existante, mais que la différence de hauteur s'explique par le fait de créer des plateaux de hauteur légèrement plus importante afin de garantir la mutabilité et la réversibilité future des fonctions ;

Considérant que le volume de la tour s'interrompt à mi-hauteur par la création d'un belvédère au niveau R+15, qui offre des Vues panoramiques à 360° et fragmente visuellement le volume, établissant ainsi un dialogue avec les bâtiments moyens aux alentours ;

Considérant que les cabanons d'ascenseur de la tour ne sont pas intégrés au profil de la toiture, en dérogation à l'art. 8 §3 du Titre I du RRU ;

Considérant cependant que compte tenu de leur hauteur et de leur recul, ces éléments ne seront que très peu visibles depuis l'espace public, ce qui rend la dérogation autorisable ;





Volumétrie et implantation - Logements :

Considérant que le projet amendé prévoit l'ajout d'un bâtiment de logement sous la forme d'un volume de trois niveaux à structure bois qui s'implante sur le socle, à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple, disposé en retrait de l'alignement et sur pilotis ce qui permet de maintenir une perméabilité visuelle au 3^{ème} étage et une continuité du jardin sur dalle ;
Considérant que le volume des logements correspond aux gabarit des bâtiments moyens situés aux alentours, dont le bâtiment Graaf de Ferraris, ou le pavillon de coworking du Zin ; qu'il permet ainsi d'établir une échelle intermédiaire qui dialogue avec le contexte ;
Considérant que les cabanons d'ascenseur des logements ne sont pas intégrés au profil de la toiture, en dérogation à l'art. 8 §3 du Titre I du RRU ;
Considérant cependant que compte tenu de leur hauteur et de leur recul, ces éléments ne seront que très peu visibles depuis l'espace public, ce qui rend la dérogation autorisable ;

Volumétrie et implantation - Équipement :

Considérant que l'équipement est un volume bas d'un seul niveau, de 22,5 m par 7,50m placé en retrait sur la toiture du socle avec lequel il ne vient donc pas interférer visuellement ; que ce volume ne sera que très peu perceptible depuis l'espace public ;

Volumétrie et implantation - Toitures:

Considérant que les toitures des logements ainsi que la toiture du socle au R+3 sont verdurisées pour les zones qui ne sont pas aménagées en terrasse, offrant une superficie de toiture intensive de 2.654 m², ce qui contribue significativement à l'amélioration des qualités biologiques de la parcelle, autrefois entièrement minéralisée ;
Considérant à contrario que la toiture supérieure de la tour n'est pas verdurisée, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU, mais que la totalité de cette toiture est recouverte de panneaux photovoltaïques et d'une structure permettant leur installation au-dessus des locaux techniques, dans l'optique d'optimiser l'empreinte carbone du bâtiment ; que si la combinaison d'une installation PV avec une toiture verte est envisageable et dans certains cas souhaitable, l'intérêt d'une toiture verte à cette hauteur que ce soit sur le plan de la biodiversité ou de l'agrément visuel est très limité, en plus de générer des contraintes termes d'entretien des installations techniques, ce qui rend la dérogation autorisable ;
Considérant que le projet déroge à l'art. 16 du Titre I du RRU en ce qu'il ne comporte pas une citerne dont la capacité équivaut à 33l/m² de surface de toiture en projection horizontale ;
Considérant que la superficie de toiture faisant l'objet d'interventions dans le cadre du projet totalise 7.892 m² (2.710 m² de terrasses accessibles, 2.528 m² de toitures classiques et 2.654 m² de toitures vertes), ce qui impliquerait une capacité totale de 261 m³ de citerne (sans distinction faite par le RRU entre citerne de récupération et dispositif de temporisation) ; que la capacité cumulée de la citerne de récupération (71L) et du bassin de temporisation prévus par le projet s'élève à 183 m³ ;
Considérant toutefois que le projet a la particularité de présenter une superficie de toiture largement supérieure à celle de l'emprise du projet aux étages inférieurs dans le socle, celui-ci restant largement occupé par la Régie des Bâtiments et situé hors projet ; que la capacité de récupération a par conséquent été dimensionnée sur base d'une zone réduite de la toiture du socle correspondant à la zone pour laquelle les eaux de pluie peuvent être récupérées avec les descentes existantes ; afin d'éviter des interventions complexes au sein du bâtiment WTC III, qui est hors zone de projet ; que pour cette superficie, les dimensions de la citerne et du bassin d'orage respectent bien les prescriptions du RRU ;
Considérant néanmoins qu'au Vu de la surface récoltée, des besoins en eau du projet, et des ambitions régionales en matière de réutilisation des eaux de pluie, le volume de la citerne de récupération devrait être reVu à la hausse comme recommandé dans l'étude d'incidences ;





Considérant également que l'étude d'incidences à mis en avant le fait qu'une augmentation du volume du bassin d'orage à 136 m³ permettrait de répondre davantage aux objectifs régionaux en termes de gestion des eaux pluviales sur la parcelle et de gérer une pluie de 4 heures présentant un temps de retour (TR) de 20 ans ; Considérant que les toitures accessibles (terrasses) ne sont pas prises en compte pour la récupération, afin d'éviter le risque de pollution de l'eau ; Considérant que la surface de la toiture jardin intensive présente une épaisseur de substrat de 37 à 50 cm (avec des buttes ponctuelles jusqu'à 100 cm) offrant une réserve d'eau utile de minimum 8 l par m² ; qu'elle a donc également été exclue, tel que cela est admis par Bruxelles - Environnement.

Architecture :

Architecture - socle:

Considérant que le socle est entièrement retravaillé du rez au R+2 sur l'emprise du projet, qu'il propose une matérialité minérale en béton de teinte brune qui s'accorde avec celle du socle existant maintenu de part et d'autre du projet, dont il respecte aussi les alignements et le gabarit, mais qui est largement vitré et donne à lire l'organisation intérieure des différentes fonctions ; que le projet prévoit également la création d'un balcon urbain en double hauteur ; que l'ensemble contraste avec le caractère hermétique, lisse et réfléchissant du socle existant ; Considérant cependant qu'une des recommandations de l'étude d'incidences (URBA-05) visait à prolonger ce balcon urbain le long de la rue du Peuple afin de renforcer l'animation urbaine de côté, mais que le projet amendé ne tient pas compte ; qu'il serait par conséquent intéressant d'étudier la possibilité d'intégrer cette recommandation ; Considérant que la demande déroge à l'art. 54 du règlement sur les bâtisses, en ce qu'elle ne prévoit pas un soubassement en pierre de taille ou autre matériau d'une hauteur minimale de 50 cm ; que cette dérogation trouve sa justification dans la volonté de proposer une transparence et un degré d'ouverture maximal des façades du projet, permettant une activation optimale de l'espace public, ce qui la rend autorisable ; Considérant que la demande déroge à l'art. 65 du Règlement sur les Bâtisses en ce que certaines saillies de seuils au niveau du socle dépassent les limites imposées ; que la justification de cette dérogation repose sur une intention architecturale et est identique à celle concernant l'art. 10 du Titre I du RRU (voir supra) ; Considérant que certaines portes du projet au rez-de-chaussée s'ouvrent vers l'extérieur, en dérogation à l'article 70 du Règlement sur les bâtisses ; Considérant que ces portes sont situées sur des chemins d'évacuation, dont le sens d'ouverture dans le sens de la fuite est imposé par la réglementation ; Considérant cependant que certaines de ces portes ne se limitent pas à un usage exceptionnel en cas de sinistre, mais seront potentiellement utilisées au quotidien, notamment les portes donnant accès au local vélo situé rue du Peuple ; que cet usage pourrait donc être problématique pour la sécurité des usagers du trottoir dont la largeur est réduite sur la rue du Peuple ; Considérant qu'il y a lieu pour ces portes de prévoir un dispositif permettant de ne pas encombrer l'espace public en usage quotidien tout en satisfaisant à la réglementation incendie ;

Architecture – niveau jardin:

Considérant que la façade du restaurant (accessoire aux bureaux) au R+3 s'ouvre largement sur la toiture par le biais de larges portes hydrauliques rabattables, ce qui permet non seulement connexion optimale avec les aménagements paysagers du jardin, mais aussi une protection contre la pluie, le soleil et le vent ; Considérant que la façade largement vitrée de l'équipement à l'est permet d'animer la promenade du socle et d'offrir des Vues vers le cœur du quartier nord ;





Architecture - tour:

Considérant qu'à mi-hauteur de la tour, un « belvédère » (R+15) marqué par un retrait de façade permet d'établir un dialogue avec les différents gabarits entourant le projet tout en offrant un espace extérieur profitant d'une Vue à 360° sur le quartier nord ;

Considérant que la façade de la tour est entièrement vitrée et crée un dialogue direct avec le WTC III et les tours environnantes ; que le projet prévoit toutefois une réinterprétation qualitative de la « glassbox » monofonctionnelle traditionnellement associée aux immeubles tertiaires de l'époque du WTC III ;

Qu'ainsi, les parties vitrées représentent 60% de la superficie de la façade et sont transparentes, et permettent donc une lecture des éléments de structure en diagrid, des circulations et des fonctions intérieures du bâtiment ; que le vitrage se prolonge jusqu'à 50 cm du sol, créant une allège de la hauteur d'un banc appropriable pas les usagers ; que la présence de larges ouvrants en partie inférieure de la tour et de plus petits ouvrants pivotants pour la partie haute permettent d'animer la façade et d'apporter une ventilation naturelle aux espaces ;

Considérant que l'étage technique du R+29, comme les locaux techniques au niveau R+15 (belvédère) sont recouverts d'un bardage métallique à claire-voie vertical de la même teinte que les profils de façade ;

Considérant que la structure proposée pour la tour (Diagrid) a été choisie tant pour des raisons d'expressivité architecturale que structurelles, dans la mesure où il permet d'assurer la rigidité de la structure avec une économie de matériaux et libère partiellement les noyaux de leur fonction de contreventement ;

Considérant que le projet évalue la possibilité d'utiliser le Rippmann Floor System comme type de plancher, à savoir des voûtes en béton non armé nervuré présentant les avantages habituels des planchers préfabriqués massifs (protection incendie, masse acoustique et thermique, finition, etc..), tout en leur étant 25% inférieur en terme de poids et 62% en terme de carbone incorporé ;

Considérant que le système présente également l'avantage d'un bilan carbone moindre que le béton armé et une facilité de déconstruction et de recyclage ; qu'il peut aussi être envisagé à partir de substituts au ciment tels que des granulats recyclés ;

Considérant cependant que le système est encore en phase de test à ce stade, n'a pas encore été appliqué à cette échelle de projet et devrait faire l'objet d'une homologation pour sa mise en œuvre sur le marché belge préalablement au début des travaux, raison pour laquelle une alternative en plancher traditionnels de type hourdis est également à l'étude ; qui ne remet toutefois pas en question le parti volumétrique, architectural, et urbanistique de la proposition ; que les études techniques ont menées de manière à être compatible avec les deux solutions de plancher ;

Architecture - logements:

Considérant que les logements se développent dans un nouveau volume à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;

Considérant que l'accès des logements se fait au travers du socle maintenu, via une porte existante sur la chaussée d'Anvers, qui sera mutualisée avec les occupants actuels du socle, l'implantation d'une entrée secondaire sur la rue du Peuple, d'un nouveau noyau d'ascenseurs permettant une mise en connexion des parkings, de l'entrée, du jardin et des logements, l'ajout de gaines techniques, le maintien d'une cage d'escalier existante sur l'angle et son prolongement jusqu'en toiture au R+3 ;

Considérant que cette intervention est très ponctuelle et limitée dans son expression architecturale, dans la mesure où elle est conditionnée par l'occupation actuelle du socle par la Régie ; que si elle ne permet pas à ce stade d'aboutir à un surcroît d'animation du socle au contact de la voirie, elle permet malgré tout de signaler discrètement le traitement de l'angle par le biais d'un traitement architectural distinct et l'ajout d'un bardage métallique rappelant celui de l'émergence de la circulation verticale au 3^{ème} étage, et ainsi de marquer symboliquement la transition du quartier vers davantage de mixité ;





Considérant que cette proposition n'est pas incompatible avec une éventuelle requalification future du socle, et permet d'activer la toiture du fait de son occupation nocturne, en établissant un dialogue avec les fonctions résidentielles situées de ce côté ;

Considérant que le bâtiment de logement est un immeuble à structure bois, que ce choix permet une structure légère qui ne nécessite pas de renforcement de la structure sur laquelle il vient s'appuyer, et est donc compatible avec le maintien de l'occupation actuelle du socle ;

Fonctionnement et habitabilité :

Fonctionnement et habitabilité – socle :

Considérant que le socle comporte la partie Font office et Mid office, qui concentre les fonctions d'accueil des bureaux, ainsi que des espaces de co-working ;

Considérant que l'accès principal aux fonctions du socle, du jardin et de la tour s'effectue depuis l'entrée principale située au centre de la portion de façade concernée par le projet sur le boulevard Albert II ; que cette entrée mutualisée se double d'un escalier monumental permettant l'accès du public à la toiture jardin du R+3 ainsi qu'au restaurant et à l'équipement situés à ce niveau, ainsi qu'aux différents niveaux du mid-office dans le socle ; qu'en partie centrale se situe l'entrée du front office à partir de laquelle se fait le contrôle d'accès pour accéder aux autres espaces de bureaux ;

Considérant que les accès techniques, parking, livraisons et l'accès au local vélo du rez partagé entre les bureaux et le commerce se font depuis la rue du Peuple ;

Considérant de ce fait qu'en dépit de l'implantation du commerce horeca sur l'angle sud-est, plus de la moitié de la longueur de la façade du socle concernée par le projet côté rue du Peuple est dédiée à des fonctions techniques ou logistiques (local poubelles, zone de livraison, chemin d'évacuation / accès au local vélo, double rampe d'accès au parking), ce qui nuit à l'activation souhaitée de la rue du Peuple par des fonctions vivantes et lui confère un caractère essentiellement logistique ; que par ailleurs la recommandation de l'étude d'incidences visant à ne maintenir qu'un seul emplacement de livraison afin d'améliorer cette activation n'a pas été suivie ;

Considérant que la justification de ce maintien d'une double zone de livraison repose sur la volonté de garantir une certaine flexibilité au socle, et au fait que la zone de livraison de gauche est en contact avec la batterie d'ascenseurs desservant les niveaux inférieurs et pourrait le cas échéant être convertie en sas d'entrée en cas d'introduction de nouvelles fonctions autonomes dans le socle ou de logements dans la partie inférieure de la tour, ce qui n'est pas le cas de la zone de droite dont la suppression aurait permis d'agrandir le commerce, étant donné la présence d'une gaine technique au dos des ascenseurs de la batterie basse ;

Considérant qu'il ressort de cela que seule la zone de livraison de gauche pourrait être supprimée à ce stade et dans cette configuration d'occupation, mais dégagerait un espace peu exploitable en terme d'activation ;

Considérant que le manque d'activation côté rue du Peuple est également inhérent à la nécessité d'implémenter un nombre important de fonctions techniques sur une emprise au sol limitée, que ce n'est toutefois pas incompatible avec un éventuel futur projet de requalification de l'ensemble du socle qui inclurait davantage de fonctions d'animation le long de la rue du Peuple ;

Considérant que la révision de l'organisation du socle dans le projet amendé prévoit un local déchets à destination du commerce, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ; mais que son implantation et sa répercussion en façade renforce encore davantage le caractère essentiellement logistique de la façade rue du Peuple ; qu'il serait souhaitable d'étudier la possibilité de le connecter à l'extérieur via la zone de livraison ;

Considérant que le mid-office, implanté dans la majeure partie du socle, est desservi par deux batteries de 4 ascenseurs ainsi que par des escalators mettant en communication le rez et le premier étage dans l'atrium central, qu'il sera aménagé en espaces de réunion, de formation, de conférence ou de restauration ; que cette zone est susceptible d'accueillir également des usagers externes au site pour des conférence et événements ;





Considérant que le socle peut également évoluer vers d'autres fonctions comme de l'équipement, sans interventions lourdes, du fait de la flexibilité des aménagements ;

Considérant que le local vélo initialement prévu en façade côté Albert II est reporté à l'arrière du socle dans le projet amendé, et agrandi à cette occasion de 36 emplacements standard à 39 emplacements dont 18 pour vélos hors gabarit ; qu'il est accessible via le chemin d'évacuation donnant sur la rue du peuple ; que cette localisation n'est pas optimale pour les utilisateurs du commerce car excentrée et peu intuitive, mais que cela est inhérent à l'emprise d'intervention limitée, et permet un agrandissement du commerce, une meilleure activation du socle côté Albert II, et davantage de transparence visuelle vers le lobby central ce qui répond à plusieurs recommandations de l'étude d'incidences ;

Fonctionnement et habitabilité – bureaux :

Considérant que les espaces du Main Office (de R+4 à R+28) occupent le reste des niveaux supérieurs, suivant un système de duplex, avec un espace central multifonctionnel en double hauteur, autour duquel s'organisent les espaces de travail en simple hauteur et les circulations (deux noyaux d'escalier, deux batteries d'ascenseurs) ;

Considérant que le Main office est desservi par deux batteries de 4 ascenseurs depuis l'atrium central au rez, une batterie basse desservant les niveau R+4 au R+13 et une batterie haute desservant les niveaux R+17 au R+28 ; qu'une batterie de 3 ascenseurs dédiés permet d'accéder aux 2 niveaux de parking ;

Considérant que les cages d'escalier principales font communiquer les deux niveaux de chaque duplex et rejoignent les évacuations de secours au rez ; que ces noyaux contiennent également les espaces sanitaires et deux ascenseurs pompiers connectés au rez ;

Considérant que le plan-type des bureaux s'organise selon un principe de duplex autour d'un espace central de 10 m x 20 m environ à double hauteur (7,20m env.), permettant une multiplicité d'usages et de configurations, ce qui permet d'anticiper les multiples usages et évolutions du bureau de demain ;

Considérant que les plateaux peuvent être aménagés tant en bureaux paysagers que cloisonnés, que l'espace central permet l'insertion de fonctions spéciales ayant d'autres contraintes spatiales (auditorium, bibliothèque, hall d'accueil, etc...) ; que cet espace central est éclairé en second jour par de larges baies vitrées ;

Considérant que la configuration des plateaux de bureaux, la position des noyaux de circulation et les options structurelles ont été réfléchies afin de permettre une flexibilité d'occupation (simple ou multi-occupants), ainsi qu'une réversibilité et une évolution possible des usages ; notamment une convertibilité aisée vers du logement ; qu'il s'agisse de logement classique ou de co-living, ou vers de l'équipement, et ce sans interventions lourdes ; que le plan, la coupe, la structure, les techniques et la façade sont étudiés pour rendre possible cette évolution des usages ;

Considérant en particulier que les niveaux R+4 à R+14, soit la moitié inférieure de la tour se prêtent à la conversion en logement du fait du caractère domestique de la façade comportant de larges ouvrants, de la possibilité d'aménager des terrasses ou jardins d'hiver sans modifier la position de la ligne thermique ;

Considérant que la structure bas-carbone, avec l'utilisation du Diagrid, façade structurelle, permet de se libérer de la contrainte de noyaux structurels et rend possible la création d'un espace central généreux, de salles périphériques naturellement ventilées et généreusement éclairées, et de circulations stratégiquement positionnées ; que cette approche est renforcée par la mise en place de systèmes de planchers innovants (RFS et/ou Hollow-core) et une réduction considérable de l'empreinte CO² du bâtiment ;

Considérant que le niveau R+15 (belvédère) est occupé par les espaces techniques au nord, un restaurant accessoire aux bureaux au sud et un jardin panoramique périphérique, et que contrairement à la demande initiale, il est directement accessible dans la demande amendée par un ascenseur de la batterie basse depuis la circulation principale de la Tour, conformément à une recommandation de l'étude d'incidences ;





Considérant que la partie nord du belvédère au R+15 est dorénavant accessible dans la demande amendée par des couloirs supplémentaires connectés aux circulations, sans devoir passer par le local technique, ce qui constitue également une amélioration pour son activation ;
Considérant que la hauteur de dalle à dalle prévue pour les bureaux (3,72 m) permet d'envisager une intégration aisée des techniques en cas de reconversion, quel que soit le système constructif prévu pour les planchers (Rippmann floor system ou hourdis traditionnels) ;
Considérant que l'aménagement et le fonctionnement des circulations verticales avec une batterie basse et une batterie haute permet un éventuel fonctionnement superposé indépendant des deux moitiés de la tour, pouvant le cas échéant être affectées au logement en partie basse et en bureau en partie haute ;
Considérant cependant que le scénario de reconversion proposé vers du logement classique est peu convaincant tel que proposé, parce qu'il aboutit à une faible variété typologique des logements (4 logements 4 chambres aux angles et deux logements 1 chambre sur les façades latérales ; à une qualité discutable de certains logements, en particulier les logement mono-orientés qui sont soit orientés au nord (avec un déficit d'ensoleillement), soit au sud (avec un risque de surchauffe) ; que la programmation de l'espace central sera aussi potentiellement problématique dans un scénario de logement classique dans la mesure où cet espace sera quasi dépourvu de lumière naturelle alors qu'il offre des superficies importantes qui ne correspondent pas forcément aux besoins des logements en matière de locaux collectifs ;
Considérant de ce fait qu'un scénario de reconversion vers du logement classique semble irréaliste sur cette base et se heurtera probablement à une contrainte économique majeure liée à la faible proportion de superficie réellement habitable (et donc commercialisable) par rapport à la superficie importante des plateaux ; qu'un scénario de coliving semble davantage compatible avec les caractéristiques spatiales des plateaux ;

Fonctionnement et habitabilité – café :

Considérant que le café situé à l'angle fonctionne de manière totalement indépendante des bureaux ; que l'implantation d'une fonction publique est judicieuse afin de garantir une animation du socle sur cet angle stratégique ;
Considérant que l'espace commercial est relié visuellement et fonctionnellement au lobby central des bureaux au rez ;

Fonctionnement et habitabilité – logements :

Considérant que la partie logement comporte 16 logements répartis comme suit :

- 1 studio ;
- 7 logements 1 chambre ;
- 3 logements 2 chambres ;
- 5 logements 3 chambres ;

Considérant qu'il en résulte une bonne mixité typologique des logements, les logements 2 et 3 chambres représentant 50% du total ;
Considérant que la création d'un accès secondaire rue du Peuple permet l'aménagement d'une seconde voie d'évacuation et un accès plus direct aux ascenseurs et local poussette du rez ;
Considérant qu'outre ces nouveaux ascenseurs, l'accès aux logements et leur évacuation se fait par le biais de deux cages d'escalier existantes qui sont prolongées jusqu'au niveau R+3 et mutualisées entre les logements et les utilisateurs du WTC III ;
Considérant que les logements n'ont pas une profondeur excessive (8,50m), disposent globalement de bonnes qualités d'habitabilité, mais que le caractère systématique du plan entraîne une absence de modularité en ce qui concerne la taille du séjour, qui est identique pour les logements 1, 2 et 3 chambres (à savoir 28,60 m² y compris la cuisine) ;
Considérant que l'aménagement des logements 3 chambres devrait être reVU en conséquence, afin d'offrir un espace de séjour qui soit proportionnel la catégorie du logement ;





Considérant que le niveau R+3 sous les logements est traité sur pilotis pour assurer la continuité visuelle du jardin, et comporte également des locaux à vocation communautaire à destination des occupants ; ce qui améliore le confort des logements, stimulera les interactions sociales entre les différents usagers et occupants et permettra une meilleure appropriation des espaces du jardin par les habitants ;

Considérant que les logements sont traversants et distribués par des coursives longeant la façade ouest côté chaussée d'Anvers, que des terrasses privées se prolongent sur toute la longueur de la façade à l'est, côté tour ;

Considérant que ce principe de distribution oriente par conséquent l'ensemble des séjours et pièces de vie vers la nouvelle tour, à l'est, ce qui ne constitue pas la meilleure orientation en terme d'usage (terrasses ensoleillées en matinée, ombragées l'après-midi), cadre les Vues vers la tour, et confère un caractère plus introverti aux logements depuis la rue en ne rendant perceptible que les coursives de distribution et une façade relativement fermée ; qu'il serait souhaitable d'étudier la possibilité d'inverser ce principe en établissant les coursives à l'est et les terrasses à l'ouest afin que les logements signalent davantage leur présence vers la rue et proposent des terrasses mieux orientées ;

Fonctionnement et habitabilité – jardin et équipement :

Considérant que le jardin et l'équipement situé dans un pavillon en toiture seront accessibles depuis le boulevard Albert II via le Front office donnant accès, après un contrôle d'accès, à un escalier monumental visible depuis la rue ;

Considérant que du petit mobilier (cuisine, évier, rangements,...) est mis à disposition dans le pavillon ; que des sanitaires dédiés sont accessibles pour les utilisateurs au rez et R+3 et mutualisés avec les occupants des bureaux ; qu'un local déchets est également prévu au R+3 ;

Considérant toutefois que l'accès à la toiture-jardin et à l'équipement devrait également être rendu possible via les ascenseurs (pour les PMR notamment), mais que cette éventualité n'est pas précisée ;

Considérant que comme précisé supra, la libre accessibilité du jardin et de l'équipement pour le public n'est pas avérée sur base des informations contenues dans la demande amendée, et dépendra probablement largement de l'utilisateur final et de sa politique en matière de sécurité et de contrôle d'accès ; que si cette limitation se confirme, il s'agira d'une opportunité manquée pour le projet de contribuer à son insertion dans une nouvelle dynamique de quartier ;

Fonctionnement et habitabilité – parkings :

Considérant qu'en situation existante, l'accès au parking se fait via deux rampes, l'une en entrée et sortie côté Bolivar, l'autre en sortie uniquement côté rue du peuple ;

Considérant qu'en situation projetée les deux parkings (Livin / WTC III + logements) sont rendus indépendants, chacun avec leur accès propre en entrée et sortie à l'emplacement des rampes existantes, qu'à cet effet, la rampe existante côté rue du peuple sera élargie afin de permettre le croisement des véhicules et l'accès au grand local vélo du R-1 par les cyclistes ;

Considérant que les ascenseurs vélo prévus dans le projet initial ont été supprimés au profit de la visibilité de l'escalier monumental côté Albert II, ce qui oblige dans la demande amendée les cyclistes à emprunter la nouvelle rampe d'accès mutualisée avec les voitures côté rue du Peuple ;

Considérant que la pente de cette rampe a légèrement été adoucie dans le projet amendé par rapport à celle du projet initial (15%), mais présente toujours une pente de 12,5 %, soit au-delà des recommandations du vademecum vélo de Bruxelles-mobilité (10%), ce qui impliquera probablement que certains usagers doivent pousser leur vélo en sortie ; qu'un marquage au sol est prévu de part et d'autre de la voie centrale, mais qu'il s'ensuit une configuration qui n'est pas optimale en matière de sécurité pour les cyclistes, compte tenu des flux attendus, de la longueur de la rampe, de la mauvaise visibilité dans le bas de celle-ci et du fait qu'en cas de croisement de véhicules, ceux-ci pourront se rabattre sans obstacle sur les bandes vélos latérales ;





Considérant de ce fait qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de proposer un cheminement totalement sécurisé en sortie depuis le local vélo du R-1, et de s'assurer que l'ascenseur pompier soit également accessible à cet effet et de dimensions suffisantes pour acheminer tout type de vélos ;
Considérant que suite à la subdivision des parkings en deux entités autonomes, un escalier d'évacuation supplémentaire sera créé pour WTC III, donnant accès à la sortie de secours côté Albert II ; que du côté de la chaussée d'Anvers, un escalier existant sera accessible uniquement pour l'évacuation pour les deux parkings ;
Considérant que la séparation ne remet pas en question le fonctionnement du parking actuel du WTC III mais en réduit la capacité et mutualise l'accès existant avec le nouveau parking des logements ; qu'une demande de permis d'environnement modificative devrait par conséquent être introduite pour les installations classées de WTC III ;
Considérant qu'une partie du R-1 est aménagée en locaux accessoires aux logements (16 cavettes privatives, parkings voiture / motos et vélos, réduisant de la sorte la part affectée en parking à destination des bureaux ;
Considérant que l'implantation du noyau d'ascenseurs pour les logements ainsi que l'agrandissement du bassin d'orage dans le projet amendé entraînent la suppression de trois emplacements de parking voiture au R-2 ;

Aménagement paysager :

Considérant que l'aménagement du jardin sur dalle au 3^{ème} étage permet un traitement paysager qualitatif de cet espace, qui offre également des perspectives intéressantes sur le quartier et la ville en contrebas ;
Considérant que l'aménagement proposé est toutefois contraint par la nécessité d'intégrer des dispositifs techniques existants ainsi que les patios existants éclairant les espaces de bureau de la Régie des bâtiments situés dans le socle, sans en altérer la fonctionnalité ni le fonctionnement ;
Considérant que l'implantation des zones de toiture verte intensive a été déterminée à la fois en terme paysagers et sur base de contraintes structurelles, de manière à maximiser les espaces de jardin sans devoir recourir à des renforcements structurels (la projet n'ayant pas d'emprise sur une grande partie du socle) ;
Considérant que l'isolation et l'étanchéité de la toiture existante sont conservés et recouverts tantôt par une couche de terre arborée de min 37 cm à l'est et de min 50 cm au nord, entourées par des banquettes périphériques ou de zones de terrasses en dalles de silex récupérées ; qu'une terrasse périphérique de 2 m de large en bois ceinture la tour avec un décalage de deux marches permettant de compenser à l'avenir une éventuelle augmentation de hauteur du complexe de toiture en cas de rénovation ;
Considérant que cet aménagement aboutit à la création de 2.492 m² de toiture verte intensive, de 3.083 m² de terrasse accessible (en dalles de silex récupérées ou en bois) et de 2.339 m² de toitures classiques (tour Livin, serre, pavillon, édicules) ;
Considérant que l'aménagement paysager ainsi que la sélection des espèces ont été étudiés en fonction des caractéristiques spécifiques du lieu, du climat, des flux de circulation, des contraintes techniques, une volonté de limiter les besoins en eau et la gestion, et afin de présenter une grande variété évoluant au fil des saisons et incitant à l'exploration ;
Considérant que cet aménagement vise à limiter les effets d'îlot de chaleur caractéristiques de ce type d'immeuble ; et sera amené à jouer un rôle non négligeable en matière de gestion de l'eau avec une capacité de rétention importante ;
Considérant que la liste des espèces a été mise à jour dans la demande amendée afin de maximiser la proportion d'espèces indigènes, adapter les plantations dans les zones ombragées, que les cheminements ont été détaillés et l'épaisseur du substrat augmentée au droit des arbres, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences ;





Mobilité :

Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité A, très bien desservie en transports en communs ;

Considérant que la demande amendée prévoit la création de 184 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés, dont 175 à destination des bureaux (dont 7 PMR et 13 emplacements motos) et 9 emplacements à destination des logements (dont 2 PMR et 1 moto), contre 220 emplacements dans la demande initiale ;

Considérant que cette diminution du nombre d'emplacements motorisés pour les bureaux augmente le déficit observé dans le projet initial par rapport aux besoins estimés pour les employés du bureau; que cela signifie que la part modale des véhicules motorisés des futurs occupants devra être relativement basse ; ce qui semble réaliste d'après le complément à l'étude d'incidences réalisé par le bureau d'étude Stratec dans le cadre des amendements, au Vu de l'excellente accessibilité du site en transport en commun et de l'importante offre en stationnement vélo du projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne les bureaux, ce nombre est conforme à l'art. 11 du Titre VIII du RRU et au COBRACE qui autoriseraient un maximum de 237 emplacements ;

Considérant que l'offre à destination des logements déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU en ce qu'elle ne comporte que 9 emplacements (dont 2 pour PMR et un emplacement moto) pour les 16 logements, soit un ratio de 0.56 emplacement par logement ;

Considérant toutefois que l'offre en logement est composé pour moitié de petits logements (studios et 1 chambre) destiné à un type de public qui ne dispose généralement pas de véhicule ; que ce ratio est donc cohérent avec le profil de mobilité attendu des occupants ; qu'il correspond également au taux de motorisation moyen en région Bruxelloise et est compensé par l'offre largement excédentaire en matière d'emplacements pour vélos (voir infra) et par l'excellente desserte en transports en communs du quartier ;

Considérant qu'en matière de stationnement vélo et en ce qui concerne les bureaux, la demande est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU qui impose un nombre minimum de 2 emplacements par tranche de 200 m² de bureaux ; que la superficie des bureaux du projet représentant 47.204 m², cela correspond à 238 emplacements, alors que le projet en prévoit 412, soit 373 exclusivement dédiés aux bureaux et 39 emplacements mutualisés (dont 18 vélos-cargos) pour les visiteurs des bureaux, le commerce et l'équipement ;

Considérant que la demande prévoit 60 emplacements de vélo (dont 6 pour vélos-cargos) à destination des logements, excédant ainsi largement les impositions à la fois de l'art. 17 du Titre II du RRU et les recommandations de Bruxelles-Environnement en la matière (60 emplacements pour 31 chambres) ;

Considérant que ce local est situé au R-1, indépendant des parkings et accessible depuis via les circulations verticales et des logements et l'accès mutualisé avec WTC III sur le boulevard Bolivar, que les caractéristiques de ces emplacements répondent aux impositions du RRU en la matière ;

Considérant que les besoins en matière de stationnement vélo du commerce et de l'équipement seront à priori réduits, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un commerce de destination mais de proximité, et par le caractère local et la faible capacité de l'équipement ;

Considérant que le local vélo du rez présente une superficie de 168 m² dans la demande amendée contre 102 m² dans la demande initiale, que le local vélo du R-1 à destination des bureaux présente une superficie de 937 m² dans le projet amendé contre 430 dans le projet initial et s'accompagne d'une augmentation substantielle du nombre de casiers (180 dans projet amendé contre 60 dans projet initial) ; qu'il en résulte globalement une amélioration de l'offre en matière de stationnement vélo dans le cadre du projet amendé, en accord avec les objectifs du plan Good move et suivant les recommandations de l'étude d'incidence, à l'exception de la qualité d'accès au local vélo du R-1 pour les bureaux ;





Circularité et durabilité :

Considérant que la demande vise à atteindre les standards les plus élevés en matière de performance et durabilité, par le biais de certifications environnementales internationalement reconnues (BREEAM, DGNB, WELL,...) ;

Considérant que le projet est le résultat d'une réflexion menée sur trois axes en matière de circularité : le réemploi des ressources existantes (fondations existantes non modifiées, revêtements de toiture,...), la réduction de matière mise en œuvre (diagrid, planchers RFS,...), et le choix de matériaux circulaires (bas carbone, démontables et recyclables), permettant d'aboutir à une empreinte carbone réduite pour un projet de cette envergure ;

Considérant de même que la gestion des techniques, des matériaux et de leur mise en œuvre est orientée vers la flexibilité et l'adaptabilité, permettant d'envisager de scénarios de reconversion sans impact majeur sur les ouvrages existants ; que le bâtiment sera défini comme une banque de matériaux pour l'avenir, qu'un modèle BIM est utilisé, permettant une bonne coordination entre tous les intervenants au travers des différentes phases de conception, de gestion et de reconversion future ;

Considérant qu'au niveau énergétique, le concept est orienté vers l'optimisation des techniques spéciales afin de réduire la demande en chaud et en froid, que le projet n'est relié à aucune source de production d'énergie fossile (à l'exception des pompes diesel pour le sprinklage) : il sera équipé de pompes à chaleur géothermique (eau-air) pour le chauffage, d'un système de refroidissement adiabatique couplé aux groupes de traitement d'air, pour les apports de froid, et de panneaux photovoltaïques en toiture, pour la production d'électricité ; que les ascenseurs seront quant eux équipés d'un système de récupération d'énergie ;

Conclusion :

Considérant en conclusion, que le projet propose un ensemble qualitatif qui complète morphologiquement le cœur historique du quartier nord, propose une certaine mixité de fonctions et met en valeur le potentiel paysager de la toiture du socle ; qu'il propose dans une certaine mesure des espaces se prêtant à la reconversion, leur garantissant de la sorte un caractère évolutif, tout en mettant en œuvre des techniques novatrices et orientées vers la durabilité ; Considérant de ce qui précède que les caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet, s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition :

- de démontrer et justifier comment le projet assure la vision future de mixité du quartier Territoire Nord avec comme ambition au niveau de l'îlot : 33% de logements et 8% d'équipements ;
- de clarifier l'utilisation prévue pour l'équipement et son caractère librement accessible au public et indépendant des bureaux afin que la qualification d'équipement puisse être retenue, ou dans le cas contraire, de proposer une réelle superficie d'équipement de min. 500 m² intégrée au sein du projet ;
- de la même manière, clarifier le caractère librement accessible au public de la toiture-jardin ;
- de revoir à la hausse les volumes de la citerne de récupération des eaux pluviales et du bassin d'orage comme recommandé dans l'étude d'incidences ;
- d'étudier la possibilité de prolonger le balcon urbain le long de la rue du Peuple afin de l'animer davantage, conformément à la recommandation de l'étude d'incidences ;
- de prévoir pour les portes du rez-de-chaussée s'ouvrant vers l'extérieur et qui ne sont pas exclusivement dédiés à l'évacuation d'urgence un dispositif permettant de ne pas encombrer l'espace public en usage quotidien tout en satisfaisant à la réglementation incendie ;
- d'étudier la possibilité de connecter le local poubelles du commerce à l'extérieur via la zone de livraison pour ne pas impacter le développé actif de la façade de ce côté ;





- de revoir l'aménagement des logements 3 chambres de manière à proposer un plus grand espace de séjour, proportionnel au potentiel d'occupation ;
- d'étudier la possibilité d'inverser le principe de distribution des logements en établissant les coursives à l'est et les terrasses à l'ouest afin que les logements signalent davantage leur présence vers la rue et proposent des terrasses mieux orientées ;
- de garantir l'accessibilité PMR de l'équipement et de la toiture-jardin au travers des ascenseurs existants ;
- d'étudier la possibilité de proposer un cheminement totalement sécurisé en sortie depuis le local vélo du R-1, et s'assurer que l'ascenseur pompier soit également accessible à cet effet et de dimensions suffisantes pour acheminer tout type de vélos ;

Pour le Permis d'Environnement:

Considérant que le projet amendé prévoit une augmentation substantielle du nombre d'emplacements vélos portant l'offre à 472 emplacements : 412 pour les bureaux et commerces et 60 pour les logements ;

Considérant que l'offre totale en emplacements de parking sera de 184 places : 175 pour les bureaux et 9 pour les logements ;

Considérant que l'offre en stationnement voitures pour les bureaux semble réaliste au regard de l'offre en transport en commun au sein du quartier et à l'offre conséquente en stationnement vélo proposée au sein du bâtiment ;

Considérant que les 9 emplacements de parking pour les 16 logements sont justifiées par le fait que les voiries sont moins saturées en soirée, que le projet se situe en zone d'accessibilité A et que les besoins en stationnement des futurs habitants seront limités Vu le type de logements ;

Considérant que ce parking souterrain de 9 emplacements sera cloisonné et qu'aucun système de ventilation supplémentaire n'est prévu, et que cette situation pourrait engendrer une zone sous-ventilée potentielle ;

Considérant que l'accès au parking se fait par l'accès carrossable de la rue du Peuple, partagée avec les automobilistes, que cet accès sera doté d'un marquage au sol de 1,5 m dédié aux cyclistes en entrée comme en sortie et que au R-1, un miroir permettra de limiter le risque de conflit entre cyclistes et automobilistes ;

Considérant que les rejets d'air vicié du parking des bureaux et du groupe de secours se font en toiture du socle (niveau +3) et qu'ils se trouvent à moins de 8 m de la fenêtre du premier logement;

Considérant que le projet prévoit 1216 m² de toiture verte intensive ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération de 71m³ et un bassin d'orage à 112m³ et que ces volumes ne répondent pas aux recommandations de l'étude d'incidences ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de pompes à chaleur et d'installations techniques en toiture;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 60% d'espèces indigènes et que les espèces ont été sélectionnées en fonction de leur potentiel à se développer sur des substrats de toitures, et si leur localisation le nécessite, dans un environnement ombragé ;

Considérant que chaque appartement et la zone commune seront pourvus d'une unité pompe à chaleur individuelle, soit 17 unités au total et que ces pompes à chaleur ne sont pas classées.

Avis FAVORABLE à condition :

- de prévoir une ventilation appropriée du parking souterrain permettant de ventiler de façon efficace le parking dédiés aux logements ;
- de déployer des techniques d'isolation additionnelles afin de diminuer les bruits de voisinage (aériens et de choc) au sein de l'immeuble ;
- de mettre en place des mesure d'atténuation des nuisances sonores liées aux installations classées (silencieux, écrans acoustiques, blocs anti-vibrations...) afin de prévenir toute nuisance acoustique ou vibratoire ;
- d'installer des silencieux acoustiques complémentaires donnant un niveau sonore de maximum LAeq=50dB(A) à 1m des grilles pour l'extraction du parking et du groupe de secours située sur le socle;
- de tendre vers 100% d'espèces plantées indigènes ;
- de revoir les volumes prévus pour la récupération et le tamponnage des eaux pluviales afin de répondre aux recommandations de l'étude d'incidences et reprendre pour cela contact avec le facilitateur eau afin d'optimiser le projet ;
- de prévenir les nuisances olfactives et de qualité de l'air liées aux différents points d'extraction d'air vicié en toiture du socle (filtre à charbon par exemple) ;
- de prévoir une pompe à chaleur commune pour les logements afin d'optimiser le rendement énergétique.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: M80/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Moorsledestraat 223 - 225 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Belnima - N.V. (Junius)

Objet / Betreft: afbreken van de vervallen industriële hal op nr.225 en herbouwen van een studentenhuisvestingcomplex met een mix van 45 studentenkamers, 24 studio's en 355 m² gemeenschappelijke ruimte, behouden van het hoekgebouw nr.223 met een verandering en wijziging van de bestemming van een ééngezinswoning naar een handel op het gelijkvloers en een conciërgewoning op de 1ste verdieping, afbreken van het dak met 5 hellingen en verhogen van het gebouw met 2 verdiepingen met een plat dak om de studentenwoningen op nr. 225 uit te breiden

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 08/06/2023 - 22/06/2023

Réactions / Reacties: 19

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 11/07/2023

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

6

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

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
Gelet op artikel 123, 7° van de nieuwe gemeentewet;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 met betrekking tot de openbare onderzoeken inzake ruimtelijke ordening, stedenbouw, leefmilieu en erfgoed;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 29 juni 1992 betreffende de overlegcommissies, gewijzigd bij het regeringsbesluit van 25 april 2019;
Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2013 betreffende de stedenbouwkundige lasten die opgelegd worden bij de uitreiking van stedenbouwkundige vergunningen;
Gelet op het Gewestelijk bestemmingsplan (G.B.P.);
Gelet op de Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Gew.S.V.);
Gelet op het Gemeentelijk bouwreglement (B.R.);
Gelet op de Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Gem.S.V.) betreffende de afscherming van uitstalramen van handelszaken;

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de vrijwaringszone rondom een beschermd goed "Voormalige Etablissements Byrrh, Dieudonne Lefevrestraat nr. 4";

Gelet op de Collegeaanbevelingen voor studentenwoningen goedgekeurd op 17/06/2021;
Overwegende dat het goed gelegen is in gemengd gebied van het G.B.P.;
Overwegende dat de aanvraag ingediend werd op 31/01/2023;





Overwegende dat er vastgesteld werd dat het dossier volledig is;

Overwegende dat de aanvraag het afbreken van de vervallen industriële hal van nr.225 en het herbouwen van een studentenhuysvestingcomplex met een mix van 45 studentenkamers, 24 studio's en 355 m² gemeenschappelijke ruimte, behouden van het hoekgebouw nr.223 met een verandering en wijziging van de bestemming van een ééngesinswoning naar een handel op het gelijkvloers en een conciërgewoning op de 1ste verdieping, afbreken van het dak met 5 hellingen en verhogen van het gebouw met 2 verdiepingen met een plat dak om de studentenwoningen op nr. 225 uit te breiden betreft;

Gelet op het openbaar onderzoek dat plaatsvond van 08/06/2023 tot 22/06/2023 voor volgende motieven:

- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten);
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning);
- toepassing van het bijzonder voorschrift 3.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken);
- afwijking op art.3 van titel I van de GSV (vestiging van de bouwwerken- voorgevel);
- afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);

Gelet dat dit openbaar onderzoek 20 reacties waaronder een petitie met 43 handtekeningen uitlokte met betrekking op :

- het te hoge aantal bewoners op het perceel ;
- de monofunctionele bestemming van het project en het gebrek aan diversiteit voor wat betreft het type woningen ;
- de studentenkoten die onnodig zijn aangezien er geen hogescholen zijn in de buurt ;
- het weinig kwalitatief ruimtelijk beheer, het hoge aantal kamers en de te kleine gemeenschappelijke ruimten;
- de vrees voor geluidsoverlast verbonden aan dit soort woningen ;
- de gemeenschappelijke lokalen die onvoldoende bevonden worden (lokaal voor afval en fietsen) ;
- het gebrek aan ontmoetings- en sociale ruimtes in de wijk ;
- de vermindering van de woon-en levenskwaliteit in de wijk ;
- de voorziene plannen die geen éénvoudige wijziging naar traditionele woningen toelaten ;
- de vrees dat de woningen niet echt gebruikt zullen worden door studenten ;
- de afwezigheid van parkeerplaatsen en de vrees dat dit een impact zal hebben op de weg ;
- het gebrek aan groene ruimte ;

Daarenboven maken bepaalde reacties gewag van de afwezigheid van documenten in de twee talen, en het gebrek aan toegang tot de informatie ;

Gelet op het ongunstig advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp (DBDMH) , te wijten aan de afwijkingen aan de basisnormen, van 18/07/2023 opgenomen in de bijlage met als referentie CP.1984.0616/2;

Overwegende dat in dit geval de FOD binnenlandse zaken competent is om te beslissen of de afwijking al dan niet zal toegekend worden;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) op 2/06/2023;

Gelet op het advies van de Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen (K.C.M.L.) van 29/06/2023;





Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan het advies van Vivaqua op 14/06/2023;
Gelet op het advies van Vivaqua van 21/06/2023 op de aanvraag;

Overwegende dat het perceel van het project ongeveer een oppervlakte van 700m² heeft, zich op de hoek van de Moorsledestraat en de Drootbeekstraat bevindt en het momenteel volledig bebouwd is;

Overwegende dat het bestaat uit een hoekgebouw in art-decostijl (G+1+mansardedak), een hangar aan de kant van de Drootbeekstraat (G+hellend dak) en een bijgebouw aan de Moorsledestraat (G+1+plat dak);

Overwegende dat het hoekgebouw rechtens een eengezinswoning is;

Overwegende dat het project inhoudt dat het dak van dit pand wordt afgebroken en met 2 verdiepingen wordt verhoogd, met een plat dak;

Overwegende dat het gelijkvloers van dit pand zal worden ingericht als handelszaak, terwijl de 1ste verdieping zal worden gebruikt als conciërgewoning;

Overwegende dat de voorgestelde uitbreiding zal dienen als uitbreiding van de studentenhuisvesting die op de plaats van de voormalige hangar zal gebouwd worden;

Overwegende dat het project voorziet in de afbraak en heropbouw van de hangar en het bijgebouw met het oog op de installatie van collectieve studentenhuisvesting, met een **gabarit** van G+4+plat dak aan de zijde van de Drootbeekstraat en G+3+plat dak aan de zijde van de Moorsledestraat;

Overwegende dat het project voorziet in 24 studio's en 45 studentenkamers, als volgt verdeeld:

- gelijkvloers: 1 studio, 7 studentenkamers met een doucheruimte en een gemeenschappelijke ruimte van 28m² (keuken + woonkamer), een wasruimte, een fietsenberging met 72 plaatsen en een Vuilnisruimte;
- 1st verdieping: 6 studio's, 9 studentenkamers met een gemeenschappelijke ruimte van 39m² (keuken en woonkamer) en 2 doucheruimtes;
- 2^{de} verdieping: 5 studio's, 9 kamers met een gemeenschappelijke ruimte van 40m² (keuken en woonkamer) en 2 doucheruimtes;
- 3^{de} verdieping: 6 studio's, 12 kamers met een gemeenschappelijke ruimte van 33m² (keuken en woonkamer) en 2 doucheruimtes;
- 4^{de} verdieping: 6 studio's, 8 slaapkamers met een gemeenschappelijke ruimte van 32m² (keuken en woonkamer) en 2 doucheruimtes;

Overwegende dat al deze 24 studio's voldoen aan de collegeaanbevelingen omdat er een bewoonbare oppervlakte is van minimum 22m²;

Overwegende dat de studentenkoten beantwoorden aan de actuele normen van comfort;

Overwegende dat de aanvraag een versterking van het residentiële aanbod en van de woonfunctie in deze wijk beoogt;

Overwegende niettemin dat de bestaande familiale woning vervangen wordt door studentenhuisvesting;

Overwegende dat het wenselijk zou zijn om minstens dezelfde oppervlakte familiale woning in het project te behouden; dat het de aantal studentenkoten zou doen verlagen en de integratie ervan in de wijk zou verbeteren;

Overwegende dat het principe van betaalbare studentenkoten in de wijk niet in tegenspraak is met de goede plaatselijk aanleg rekening houdend met de feit dat er, volgens een recente analyse, nog een grote nood is aan studentenkoten in Brussel;

Overwegende niettemin dat het project op schaal moet zijn met zijn omgeving, en zich in de stedelijke weefsel goed moet integreren, evengoed qua volume als qua gebruik;





Met betrekking tot het hoekgebouw:

Overwegende dat de voorgevel, de kelder en de vloeren behouden blijven;
Overwegende dat de trap die deel uitmaakt van de typologie van dit oud gebouw vervangen zal worden door een nieuwe structuur vanaf de 1^{ste} verdieping;
Overwegende dat de bestaande kroonlijst van de voorgevel verwijderd wordt en niet vervangen;
Overwegende dat het volume bovenop het bestaande hoekgebouw een terughellend mansardedak krijgt met een plat dak;
Overwegende dat het volume met een bruin/bronzen aluminium plaatmateriaal is afgewerkt en aluminium antracietgrijze ramen bevat;
Overwegende dat de voorgestelde uitbreiding massief is en de compositie van het bestaande gebouw verplettert;
Overwegende bovendien dat de technische uitvoering van een dergelijke uitbreiding een structurele versterking van de bestaande lagere verdiepingen zou vereisen, hetgeen kan worden vergeleken met een geveloperatie;
Overwegende dat het verwijderen van de bestaande kroonlijst het uiterlijk van de historische gevel zou verstoren;
Overwegende dat de ontwikkeling van een winkel op het gelijkvloerse niet in overeenstemming is met de typologie van de gevel;

Overwegende dat de behandeling van de voorgestelde uitbreiding, het verwijderen van de kroonlijst en de structurele elementen vanaf de 1^{ste} verdieping afbreuk doen aan de erfgoedkwaliteit van dit hoekgebouw in art-decostijl en het architecturale uitzicht ervan verstoren;
Overwegende bovendien dat het volume van de uitbreiding imposant is en het bestaande gebouw niet verbetert;
Overwegende dat dit een oud gebouw is waarvan de gevels, de schaal en de gereconstrueerde kroonlijst behouden moeten blijven;
Overwegende dat het wenselijk is om het gebouw niet te verhogen en het principe van een hellend dak te behouden;
Overwegende dat de bestaande houten ramen in de voorgevel worden vervangen door nieuwe ramen in aluminium antracietgrijze, met een gewijzigde indeling;
Overwegende dat het wenselijk is de bestaande ramen te vervangen door schrijnwerk in hout met een verdeling die meer aanleunt bij de oorspronkelijke raamverdeling en bij de typologie van het gebouw;

Betreffende het gebouw Drootbeekstraat:

Overwegende dat het huidige gebouw een terreinbezetting heeft van 100%;
Overwegende dat het gebouw gesloopt wordt en het project een open groene zone voorziet en dat hiermee de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok aanzienlijk wordt verbeterd;
Overwegende dat de studentenhuisvesting toegang van op de Drootbeekstraat is uitgewerkt in glas; dat er daarnaast een tweede ingang is, ook met glazen deur die op de tweede trappenhal aansluit;
Overwegende dat het Vuilnislokaal een directe aansluiting op de straat heeft, ook de fietsenstalling heeft een grote toegang op de Drootbeekstraat;
Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 3 (vestiging van een mandelig bouwwerk – rooilijn), omdat een deel van de gevel 2,50 m ten opzichte van de rooilijn in achteruitbouw geplaatst is;
Overwegende dat aan de straatkant het nieuwe ontwerp de grenzen van het perceel volgt, met uitzondering van het terugspringend gedeelte ter hoogte van de inkom dat wordt doorgetrokken op de vier bovenliggende verdiepingen;
Overwegende dat de aanvraag deze insprong motiveert door de wens om het nieuwe gebouw te versterken, maar dat deze achteruitgang de continuïteit van het gebouw doorbreekt dat zich van mandelige tot mandelige muur ontwikkelt in een oud stedelijk weefsel;





Overwegende, bovendien, dat de secundaire ingangen van het nieuwe gebouw zich in het vlak van de gevel bevinden en daardoor beter zichtbaar zullen zijn vanaf de straat dan de terugliggende hoofdingang;

Overwegende dat het nieuwe gebouw 28m breed en 13m diep is, en 5 aaneengesloten verdiepingen bevat;
Overwegende dat het volume van dit gebouw aanzienlijk een compacte volume vormt dat breekt met de aangrenzende gebouwen;
Overwegende dat het project bestaat uit zeer lage verdiepingen en veel interne indelingen, wat resulteert in een overvloed aan raamopeningen en een dichte ritmische gevelcompositie;
Overwegende dat deze gevelcompositie niet past bij de omliggende gebouwen;
Overwegende dat het project geen horizontale terugsprong voorstelt om het massieve uiterlijk van het project te verzachten;
Overwegende dat het project door de keuze van de vorm, de indeling van het gebouw en de architectonische behandeling ervan het degressieve profiel van de aangrenzende gebouwen niet respecteert en de discontinuïteit tussen beide gebouwen versterkt;
Overwegende voorts dat de nieuwbouw onvoldoende rekening houdt met de verhoudingen van het hoekpand en de hoogte van het gelijkvloers van de omliggende gebouwen;
Overwegende dat het gelijkvloers van de nieuwbouw een relatief lage hoogte heeft in vergelijking met de omliggende bebouwing;

Overwegende dat de plint in de Drootbeekstraat, die de toegangen van het gebouw omvat, wordt afgewerkt met donkergroene aluminiumplaat;
Overwegende dat de donkere kleurbehandeling van het gelijkvloers de lage hoogte accentueert;
Overwegende dat het nodig is om de hoogte van het gelijkvloers te vergroten en een verdieping te verwijderen in het nieuwe gebouw;
Overwegende dat het wenselijk is om de omvang en architectonische behandeling van dit gebouw te herzien om een harmonieuze overgang met de naburige gebouwen te waarborgen;
Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gew.S.V. Titel I art. 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte), omdat het platte dak niet groen is;
Overwegende dat de GSV bepaalt dat ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² als groene daken moeten worden ingericht;
Overwegende dat dit een nieuw gebouw is en dat de voorschriften zodoende gehanteerd moeten worden;
Overwegende dat deze afwijking niet aanvaardbaar is;

Betreffende het gebouw Moorsledestraat:

Overwegende dat de schaal van dit gebouw op bevredigende wijze past bij de aangrenzende gebouwen;
Overwegende dat de gevel niet uitgewerkt wordt met een symmetrisch en soms verticaal ritme, die aansluit op de bestaande architectuur in de betreffende straten;
Overwegende dat de grootte van de openingen, hun samenstelling en de verdeling van de ramen niet coherent zijn;
Overwegende dat de gevel vlak lijkt zonder reliëf;
Overwegende dat de hoogte van het gelijkvloers ook erg laag is in vergelijking met de omliggende gebouwen;

Overwegende dat volgend uit het voorgaande, het project niet strookt met het stedenbouwkundig karakter van het omliggend stedelijk kader en in tegenspraak is met de goede ruimtelijke aanleg;

ONGUNSTIG advies.





DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: H359/2023 (PU)

Adresse / Adres:

Rue de Heembeek 19 - 21 1120 Bruxelles
Avenue des Croix de Guerre 76 - 82 1120 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Madame Caroline Vanbesien

Objet / Betreft: aménager, de manière temporaire, un dépôt de matériel forain et un hangar

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 22/06/2023 - 06/07/2023

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

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

Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement:

- 7 Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 janvier 2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en espaces structurants et en zone d'intérêt régional au PRAS ;
Considérant que la demande a été introduite en date du 13/04/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande a été introduite en date du 13/04/2023 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;
- Considérant que la demande vise à dépôt de matériel forain (roulottes) et construction d'un entrepôt ;
- Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 05/09/2017 (réf. P.U. H1260/2016) ayant pour objet "dépôt de matériel forain (roulottes)" ;





Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/06/2023 au 06/07/2023 pour les motifs suivants :
dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la ZIR 4 est affectée principalement aux espaces verts et aux logements ;
Considérant qu'elle peut également être affectée aux commerces, aux activités productives, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée, le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitraille, matériaux ou de déchets peut en théorie être autorisé pour une durée de maximum 9 ans;

Considérant néanmoins que la Régie foncière de la Ville souhaite, en tant que propriétaire du terrain, développer, notamment sur cette parcelle, un projet de 29 logements, et une crèche avec aménagements paysagers dans le cadre du Masterplan Van Praet pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été introduite au mois de mai 2023 ;

Considérant que le terrain fait l'objet d'une mise à disposition à titre précaire pour l'occupation à usage exclusif d'entreposage de matériel roulant avec condition suspensive d'obtenir un permis d'urbanisme temporaire ;

Considérant que, dans ce cadre, l'occupant a été informé du développement du projet régulièrement et pour la dernière fois le 31/5/2023, signifiant la libération du terrain pour le 1er mai 2025 ;

Considérant que dans sa note explicative, le demandeur précise que le terrain abrite une roulotte, foodtruck, tractable, un hangar de stockage préfabriqué en métal ainsi qu'un chalet de type abris de jardin ;

Considérant que dans cette note il est également précisé que l'abri de jardin est un abris en bois, posé sur des blocs, que celui-ci ne demande pas de construction ;

Considérant également que le hangar de stockage est composé de tôles en métal non structurel et démontable ;

Considérant que le terrain n'est pas raccordés aux égouts ;

Considérant que les photographies jointes à la présente demande confirment qu'aucune structure n'a été bâtie sur la parcelle ; que cependant l'abri de jardin ainsi que le hangar, bien que de dimension réduite, induisent une dérogation au R.R.U. Titre I art.12 aménagement des zones de cours et jardins en ce que cet article précise que l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de Vue qualitatif et quantitatif ;

Considérant que le terrain concerné par la présente demande permet le dépôt d'une roulotte tractable à usage de foodtruck ; que le parcage de cette roulotte n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins, d'autant qu'elle ne constitue pas une habitation ; **que dès lors la dérogation au R.R.U. titre I art.12 est acceptable ;**

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au R.R.U. en ce qui concerne le titre I art.12 zones de cours et jardins est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

