



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: R662/2018 (IPE)

Adresse / Adres:
Boulevard du Roi Albert II 28 - 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BEFIMMO - S.A. (RORIF)

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux, logements et commerces
Exploitation d'un hôtel
Exploitation d'un parking public

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/11/2019 - 26/12/2019

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/02/2019

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

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

1

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- attendu que le bien se situe en zone administrative, le long d'espaces structurants (Chaussée d'Anvers, Boulevard Simon Bolivar, boulevard du Roi Albert II au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- considérant que les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement initiales ont été introduites par Befimmo S.A. le 27/06/2018 auprès de la BDU/DU et de Bruxelles-environnement, et ont été respectivement déclarées complètes les 09/11/2018 par la BDU/DU et le 24/09/2018 par Bruxelles-Environnement, et visent à ;

Pour le permis d'urbanisme :

- démolir l'ensemble des ouvrages en superstructure (socle et tours) à l'exclusion des noyaux des deux tours ainsi que la majeure partie de la dalle de plancher du rez-de-chaussée ;
- construire un complexe immobilier multifonctionnel à usage de bureau ; logement, établissement hôtelier et commerce, incluant la rénovation des niveaux de parking ;

Pour le permis d'environnement :

- Exploitation d'un immeuble de bureaux, logements et commerces
- Exploitation d'un hôtel
- Exploitation d'un parking public

- considérant qu'il s'agit de demandes de permis soumises aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec étude d'incidences

En vertu de l'application de l'article 128 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe A, pour les rubriques 16, 18 et 20 :

- 16) construction d'un immeuble de bureaux dont la superficie de plancher hors sol dépasse 20.000 m²
- 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parc de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- 20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;
Et en vertu de l'application des articles 18 à 32 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et de l'Ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A ;
- vu l'avis SIAMU sur la demande initiale (réf. A.1981.0884/96/DX/vh) du 12/09/2018, favorable sous conditions et sous réserve de l'octroi des dérogations par le S.P.F intérieur ;
- vu l'avis Bruxelles-Mobilité sur la demande initiale (réf. AED/DGE/in640577/GA1-12577) du 02/10/2019 (pas de remarques) ;
- vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID sur la demande initiale (réf. 2018110021) du 20/11/2018, favorable sous conditions, imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment (niveaux souterrains compris), à l'exclusion : du commerce compartimenté de 214,64 m² au RDC, des étages dédiés aux logements de l'aile parc, du pavillon ;
- vu l'avis VIVAQUA sur la demande initiale (réf. 808001) du 27/11/2018 ;
- vu l'avis ANLH sur la demande initiale du 21/12/2018 pointant une conformité partielle au Titre IV du RRU ;
- vu l'avis BE / Div. Espaces verts sur la demande initiale du 11/12/2018 ;
- vu l'avis SKEYES (D.G.T.A.) sur la demande initiale (réf. DGI/PA/U/BU/EBBR/IUR-2019-0649) du 15/07/2019, sans objection concernant la construction mais défavorable en ce qui concerne les grues (la hauteur maximale admissible à cet endroit est de 174m DNG/TAW, y compris pour la grue de montage) ;
- vu l'enquête publique sur le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences qui s'est déroulée du 17/01/2019 au 31/01/2019, pour les motifs suivants :
application du CoBAT :
 - art.130 : projet de cahier des charges pour l'étude d'incidence ;
 - art.21 de l'ordonnance du 5/06/1997, relative au permis d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidence) ;
- considérant que le projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidence à réaliser dans le cadre de ces demandes de permis a été élaboré en Comité restreint le 07/12/2018 et transmis le 18/12/2018 à la Ville de Bruxelles pour la mise à l'enquête publique de 15 jours ;
- vu l'avis de la première commission de concertation du 12/02/2019 émis sur le projet de cahier des charges, libellé comme suit :

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant les demandes de permis d'urbanisme (réf. BUP 04/PFD/688807) et de permis d'environnement de classe 1A (réf. BE PE/1A/2018/690256), sis Boulevard Roi Albert II 28 - 30, 1000 Bruxelles, introduites par Befimmo S.A en date du 27/06/2018 (PU) ;
- considérant que ces demandes visent à démolir l'ensemble des ouvrages en superstructure (socle et tours) à l'exclusion des noyaux des deux tours ainsi que la majeure partie de la dalle de plancher du rez-de-chaussée ; construire un complexe immobilier multifonctionnel à usage de bureau ; logement, établissement hôtelier et commerce, incluant la rénovation des niveaux de parking ;
- considérant qu'il s'agit de demandes de permis soumises aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec étude d'incidences ;
- vu l'enquête publique sur le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences qui s'est déroulée du 17/01/2019 au 31/01/2019, pour les motifs suivants : art. 130 du CoBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence) et 21 de l'OPE ;
- vu les 9 réactions à l'enquête publique portant d'une part sur le cahier des charges et d'autres part sur le projet même ;
- considérant que les réclamations sur le cahier des charges portent sur :
le caractère jugé non raisonnable de l'alternative morphologique, envisageant une nouvelle forme (implantation, volumétrie, gabarits) pour le projet, éventuellement détachée des contraintes liées au maintien des structures existantes ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

la densité du projet, au profit de la fonction de bureaux majoritairement, et la demande en conséquence d'ajout :

- d'une alternative sans construction d'une aile centrale ;
 - d'une alternative de réduction du gabarit à R+15 ;
 - d'une variante de programme où l'aile centrale serait affectée à la fonction logement;
- les logements : leur proportion jugée insuffisante par rapport à l'ensemble du projet ; le manque de logements type 3 chambres ; le type de publics ciblés ; la dispersion des logements dans le projet via le principe du « zèbre » . Une alternative impliquant au moins 15% de logements de 3 chambres ainsi qu'une alternative rassemblant les logements sur des étages adjacents sont sollicitées ;

l'impact environnemental du projet et des alternatives : demande d'étudier d'une part les incidences microclimatiques des tours sur les activités prévues au niveau de la rue et d'étudier, d'autre part, le bilan carbone en vue de comparer et de départager l'alternative la plus écoresponsables ;

la mobilité : demande de fournir une étude de mutualisation des places de parking au profit des riverains et des institutions aux alentours ;

les incidences socio-économiques : compléter et objectiver que le projet va créer des « milliers » d'emplois directs ;

l'environnement humain direct du projet : compléter la situation de fait du parc Maximilien, vu que ce parc est occupé par de nombreuses personnes en migration et que ce fait aura un impact sur les incidences du chantier en matière de sécurité ;

- considérant que les réclamations sur le projet portent sur :

les logements : la proportion des logements jugée insuffisante par rapport au projet ; le manque de logements type 3 ou 4 chambres ; le type de populations ciblé ;

le concept du projet qui vise à mixer les fonctions (concept Zèbre) et la forte augmentation des superficies de bureau ;

le nombre de parking projeté et l'utilisation des parkings au regard du COBRACE;

la densification de la parcelle, l'aile supplémentaire, la hauteur projetée, l'impact des façades du socle peu ouvertes sur l'espace public, l'espace jardin fermé et non accessible par le public, ... ;

des questions sur l'emphytéose du site et sur les charges d'urbanisme ;

un rappel du contexte historique du site dans lequel s'insère le projet, découlant de l'expropriation de milliers d'habitants pour cause d'utilité publique ;

- considérant que les réclamations portant sur le projet ne sont pas prises en compte à ce stade-ci de la procédure, ne sont prises en compte que les réactions portant sur le cahier des charges ;

- considérant que de nombreuses préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique sont déjà intégrées au cahier des charges, via la définition des alternatives et variantes (développement d'une variante de répartition des surface visant à augmenter le nombre de logements 2 et 3 chambres, variante d'organisation des fonctions – bureaux / logement / hôtel, différente du concept « zèbre », alternative envisageant la rénovation des tours existantes, sans ajout d'une aile centrale, etc.) ou via l'analyse des différents domaines de l'environnement;

- considérant que le projet s'inscrit sur un site construit dans le cadre du développement du « Plan Manhattan », dont il convient de rappeler l'historique afin de resituer le projet dans son contexte ;

- considérant que l'alternative morphologique est proposée afin de pouvoir étudier une implantation, un gabarit ou un volume différent au projet ; que les alternatives ont pour but de comparer et d'évaluer les avantages et inconvénients d'une solution retenue ; et que cette alternative permettra dès lors de dégager des solutions qui permettraient d'améliorer le projet tel qu'introduit ;

- considérant que l'alternative morphologique n'a pas pour but d'étudier un projet aussi abouti qu'un projet introduit dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, que dès lors les plans techniques et l'évaluation économique de cette alternative ne sont pas sollicités ;

- considérant de ce qui précède, que cette alternative morphologique telle que sollicitée dans le cadre du cahier des charges n'est pas disproportionnée et est donc raisonnable ;

- considérant que les différentes réclamations visant à réduire le gabarit et à augmenter le nombre de logements du projet, dans l'objectif de renforcer le caractère « mixte » du quartier, pourraient être rencontrées dans le cadre du développement de l'alternative morphologique ;

- considérant que, dans le cadre de l'analyse des incidences du projet dans le domaine social et économique, il convient d'étudier le soutien apporté par le projet au développement communal et régional (en termes de production d'emplois, de logements...) et d'étudier les réponses apportées par le projet ou les alternatives aux besoins du quartier ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que les riverains et comités de quartiers sont une source d'information importante mais que leur consultation par le chargé d'étude dans le cadre de l'étude d'incidences est déjà prévue dans le cahier des charges et au cours des deux enquêtes publiques sur le projet ;
- considérant l'inscription des 2 tours WTC à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

La Commission de concertation émet un avis favorable sur le projet de cahier des charges (CdC) de l'étude d'incidence, à condition de :

- préciser la définition de l'alternative morphologique afin d'étudier un projet intégrant, notamment, un gabarit réduit et intégrant plus de logements (prévoir minimum 30% sur l'ensemble du projet) ;**
- ajouter dans l'analyse des incidences dans le domaine du microclimat l'étude des impacts du projet sur les activités prévues au niveau de la rue ;**
- ajouter dans l'analyse des incidences en termes de mobilité une étude des possibilités de mutualisation des places de parking au profit des riverains et des institutions aux alentours ;**
- préciser que l'analyse des incidences dans le domaine social et économique devra se pencher sur les réponses apportées par le projet aux besoins identifiés dans le quartier et des nouveaux occupants, et aborder la typologie des logements proposés ;**
- veiller à considérer, dans l'analyse des incidences sur l'urbanisme et le patrimoine les incidences du projet et des alternatives sur le patrimoine, inscrit à l'inventaire du patrimoine remarquable de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- veiller à ce qu'il soit tenu compte dans l'étude d'incidences des différentes études techniques réalisées par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration du projet introduit ;**
- ajouter une variante de localisation des accès au parking et livraisons (en dehors de la chaussée d'Anvers) ;**
- dans le chapitre Energie, prendre en compte l'impact du coût énergétique des technologies « SMART ».**

La Commission de concertation donne un avis FAVORABLE sur le choix du demandeur pour l'équipe du bureau agréé ABV Environnement scrl.

La Commission de concertation complète la composition définitive du Comité d'accompagnement :

- Membres effectifs : BUP, Bruxelles Environnement, Ville de Bruxelles ;**
- Membres associés : commune de Schaerbeek, commune de Saint-Josse, BUP Monuments et sites, Bruxelles-mobilité / stratégie »**

- considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 21/02/2019 pour établir la version définitive du cahier des charges et approuver la proposition du chargé d'étude ABV Environnement ainsi que la durée de l'étude ;
- considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à sept reprises pour analyser les différents rapports du chargé d'études (le 28/03/2019, 3/05/2019, 20/05/2019, 7/06/2019, 13/06/2019, 15/07/2019 et 30/08/2019 avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 30/08/2019) ;
- considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément au cahier des charges :
 - l'alternative 0 (maintien de la situation en l'état, tout en prenant en compte les évolutions pertinentes au sein de la zone d'étude) ;
 - une alternative de rénovation des tours existantes ;
 - une alternative morphologique, déclinée en 2 esquisses, l'une respectant entièrement les critères du cahier des charges, et l'autre, proposée par le chargé d'étude, présentant un projet libéré de la contrainte de la hauteur ;
 - une variante prévoyant un espace vert public non couvert ;
 - une variante de répartition des surfaces de logements, visant à augmenter le nombre de grands logements (2 et 3 chambres) ;
 - une variante d'organisation des fonctions projetées, différente du principe « zèbre » ;
 - une variante de localisation des accès motorisés.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant qu'au terme de l'analyse des incidences du projet et des alternatives, l'étude conclut que le projet proposé est à privilégier, moyennant le suivi de quelques recommandations, notamment du fait de la mixité qu'il permet de créer, de ses performances énergétiques et de l'animation qu'il apporte au Site ;
- vu la déclaration de clôture du 30/08/2019, dans laquelle les points suivants ont en particulier été relevés :
 - l'impact de la durée limitée de l'étude au vu de l'ampleur et de la complexité du projet ;
 - la nécessité de veiller à une bonne intégration du complexe dans le quartier par le biais d'une réflexion sur l'accès, la gestion et la programmation des espaces accessibles au public ;
 - l'importance de la création d'espaces verts dans ces quartiers denses du centre ;
 - l'importance de compenser l'augmentation de l'effet de masse engendrée par le projet par la qualité architecturale ;
 - l'importance de la réflexion à mener sur la convivialité des abords, notamment au regard de la multiplication des accès de service ;
 - une attention particulière à apporter par rapport à la volumétrie du pavillon, notamment du fait de sa proximité avec la fonction de logement ;
 - une attention particulière à apporter sur la question de la qualité des logements, notamment du point de vue de leur ventilation ;
 - des possibilités d'amélioration des performances environnementales du projet ;
- considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet et d'autre part à améliorer le projet, portant notamment sur :
 - le respect de la prescription 0.2 du PRAS via la réorganisation des espaces verts de la Serre ;
 - l'augmentation de la superficie d'espaces verts du site (dans les zones de recul et en toiture) ;
 - l'amélioration de l'intégration des étages techniques du Pavillon ;
 - la réduction des vis-à-vis entre le logement et les espaces de coworking ;
 - la diversification de l'offre d'appartements ;
 - l'augmentation du nombre d'emplacements vélos pour les bureaux ;
 - l'augmentation le volume des bassins d'orage et citernes de récupération des eaux pluviales ;
 - la réalisation de locaux de stockage des déchets conformes aux exigences du RRU ;
 - la réalisation d'un local dédié à l'entreposage des poussettes pour les logements ;
- considérant que suite à la clôture de l'étude d'incidences, le Président du Comité d'Accompagnement de l'étude a reçu du demandeur une notification de sa décision d'amender ses demandes initiales de permis d'urbanisme et d'environnement, en date du 10/09/2019 ;
- considérant que le demandeur a introduit ces demandes amendées en date du 24/10/2019 ;
- considérant que complémentaiement aux amendements, le demandeur a apporté d'initiative des modifications au projet initial, en application de l'art. 177/1 du CoBAT ;
- considérant que les amendements portent sur :
 - la réorganisation des espaces verts au sein de la Serre afin d'assurer la conformité à la prescription générale 0.2 du PRAS ;
 - l'augmentation de la superficie d'espaces verts, via la création de nouveaux espaces dans les zones de recul le long des boulevards Bolivar et Roi Albert 2 et en toiture (toitures vertes semi-intensives) ;
 - la diversification de la typologie des logements via l'augmentation du nombre de logements de 3 chambres (10 au lieu de 3) et la création de 3 unités de « cohousing » ;
 - l'augmentation de la superficie de commerce ;
 - la modification du volume du Pavillon afin d'améliorer l'intégration des espaces techniques et d'augmenter l'écart entre le bâtiment et l'aile centrale ;
 - la modification de la configuration de certains appartements afin de limiter les vis-à-vis avec l'espace de coworking ;
 - la modification de la superficie, du nombre, et de la localisation des locaux destinés au stockage des déchets ;
 - la création d'un local de rangement des poussettes ;
 - l'ajout d'emplacements de parking pour vélos supplémentaires à destination des bureaux et de l'hôtel et la création, pour les logements, les bureaux et le parking public, d'emplacements dédiés spécifiquement aux vélos cargos ;
 - la modification de la position d'un emplacement PMR afin de le rapprocher des noyaux de circulation ;
 - l'implantation au sein du parking dédié aux logements de bornes de rechargement pour véhicules électriques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- la réalisation d'un cheminement sécurisé entre les monte-charges et le quai de déchargement ;
- la modification du système de gestion des eaux via l'ajout d'un bassin de mélange de 110 m³ en complément des deux citernes de récupération de 145 m³ ;
- une proposition d'engagement visant à assurer le passage du public au droit des zones de recul, et à assurer l'entretien et la sécurité de ces dernières ;
- l'ajout de panneaux photovoltaïques au niveau de la toiture de la Serre et l'amélioration des possibilités de mutualisation énergétique et de valorisation de l'échange thermique entre les fonctions ;
- la reconfiguration des positions des panneaux photovoltaïques afin de maximiser leur rendement ;
- l'installation d'un restaurant sur la terrasse du rooftop afin de valoriser l'espace disponible ;
- le déplacement du point de rejet du désenfumage de l'atrium ;
- l'inversion de la position de certaines prises d'air frais et rejets d'air viciés afin de tenir compte des vents dominants ;
- l'implantation d'ouvertures en toiture de la Serre ;
- la révision du tableau des superficies des différentes fonctions et de l'encodage PEB ;
- considérant que ces modifications apportées au projet dans le cadre des amendements permettent de répondre à la plupart des recommandations formulées dans 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 ;
- considérant que certaines modifications ont été apportées d'initiative par le demandeur en application de l'art. 177/1 du CoBAT, que ces modifications résultent d'une coordination plus approfondie entre les critères architecturaux, les éléments de stabilité ou les techniques, d'une volonté d'amélioration du fonctionnement de certaines affectations, des équipements ou des qualités esthétiques du projet, ainsi que d'exigences de sécurité ;
- considérant que d'autres modifications résultent de demandes liées à la prévention incendie ou à des exigences techniques spécifiques (M6, M9) ;
- considérant que certaines modifications résultent d'une volonté d'optimisation structurelle (M8, M10) ;
- considérant que ces modifications portent sur :
 - M1 : l'ajout d'un ascenseur entre la cuisine au N-1 et le restaurant au N+1
 - M2 : la reconfiguration de l'angle chaussée d'Anvers / rue Willem De Mol par le pivotement à 90° de la salle de sport et l'ajout d'un commerce supplémentaire
 - M3 : l'adaptation des rampes de parking vélo ;
 - M4 : le réaménagement de l'accès au niveau +2 rendu accessible depuis l'aile centrale et non plus directement depuis la rue Willem de Mol
 - M5 : le prolongement de l'ascenseur du parking vers le niveau +1 (réception des bureaux) et la suppression des ascenseurs distincts entre le rez et le niveau +1
 - M6 : la création d'un couloir de liaison entre le noyau des tours côté parc et le local incendie central
 - M7 : le réaménagement du niveau +1 pour relier l'auditoire à la réception des bureaux et à la cafétéria, le déplacement des toilettes
 - M8 : la reconfiguration du niveau -0.5, pivotement de la salle de sport pour reporter la descente de charge sur les structures existantes
 - M9 : reconfiguration du niveau -1 pour permettre l'accès à de plus grands camions, une meilleure organisation et une meilleure disposition des éléments techniques
 - M10 : reconfiguration des sous-sols pour l'ajout d'éléments porteurs
 - M11 : diminution de la superficie de la serre et alignement de sa façade avec les façades attenantes de l'aile centrale
 - M12 : reconfiguration d'un escalier et d'un noyau sanitaire au niveau +3
 - M13 : modification de l'accès aux escaliers de secours et au 2^{ème} monte-charge, désormais accessible à tous les niveaux
 - M14 : adaptation de l'aspect esthétique des façades par un traitement spécifique de chaque aile du projet et l'introduction de la polychromie ;
- considérant que des explications relatives aux adaptations esthétiques apportées aux façades (M14), ainsi qu'une deuxième étude acoustique relative aux plans amendés, et une motivation spécifique sur la dérogation concernant le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour les logements ont fait l'objet d'une note explicative complémentaire intitulée « complément à l'étude d'incidences sur l'environnement » (annexe 3) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant cependant que cette note n'ayant fait pas fait l'objet d'un suivi ni d'une validation de la part du comité d'accompagnement, elle est à considérer comme un simple complément d'information dans le cadre du projet définitif davantage que comme un complément à l'étude ;
- considérant que ces amendements et modifications aboutissent à ce qu'il y a lieu d'appeler le «projet définitif» ;
- vu la demande d'avis collègue et de mise à 2^{ème} enquête publique du 20/11/2019 relatif au projet définitif ;
- vu la décision d'octroi des dérogations à la réglementation en matière de prévention incendie, octroyée le 11/10/2019 par le service public fédéral, direction générale sécurité et prévention (point 5.6.1 de l'annexe 1, points 1.2, 2.1, 2.2.2, 3.2, 3.4.4.3, 3.6, 4.1, 4.2.2.2, 4.2.2.6, 4.4.1.1, 4.4.1.2, 4.4.2, 5.1, 5.5, 6.1.2.1, et 6.9.3.1 de l'annexe 4/1 de l'arrêté royal du 07/07/1994) ;
- vu l'avis SIAMU (réf. T.1981.0884/100/DX/dd) du 22/10/2019 sur le projet définitif, favorable sous conditions ;
- vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID sur la demande définitive (réf. 2019110056) du 22/11/2019, favorable sous conditions, imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment (niveaux souterrains compris), à l'exclusion : du commerce compartimenté de 201.19 m² au RDC, des étages dédiés aux logements de l'aile parc, du pavillon ;
- vu l'avis AccessAndGo sur la demande définitive du 03/01/2020 pointant une conformité partielle au Titre IV du RRU, et plus particulièrement :
 - La trop faible largeur de la porte donnant accès au sas ascenseur dans le parking
 - L'absence de vestiaire et de douche PMR, et d'un ascenseur conforme de min 140 cm de profondeur dans la partie sport
 - Le non-respect des quotas de chambres PMR requises par le RRU et l'absence d'une partie PMR pour le comptoir d'accueil dans l'hôtel
- considérant que les remarques émises par SKEYES (D.G.T.A.) dans le cadre de la demande initiale restent d'application pour la demande définitive (sans objection concernant la construction mais défavorable en ce qui concerne les grues - la hauteur maximale admissible à cet endroit est de 174m DNG/TAW, y compris pour la grue de montage) ;
- attendu que le projet définitif est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
 - article 124 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;
 - article 141 : demande soumise à étude d'incidences (annexe A, rubriques 16, 18 et 20) ;
 - article 153, §2 : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, art. 7 : implantation d'une construction isolée
 - Titre I, art. 8 : hauteur d'une construction isolée
 - Titre I, art. 11 : zone de recul aménagée en jardinet
 - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable
 - article 153, §2 : dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ou à un Règlement des Bâtisses (RB) :
 - art. 54 : soubassement en pierre de taille, hauteur min. 50 cm
 - art. 70 : ouverture d'une porte vers l'extérieur
 - art. 72 : couverture de l'auvent non translucide
 - Article 207 §1 al4 : bien à l'inventaire
 - Application du PRAS :
 - Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative
 - Application des articles 30 et 31 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- attendu que le projet définitif a été soumis à enquête publique du 27/11/2019 au 26/12/2019, pendant laquelle 4 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale ont été formulées, portant principalement sur :
En ce qui concerne les points positifs :
 - Mixité du projet alliant logement, bureau, hôtel, commerce...
 - Augmentation du nombre de grands logements par rapport au projet initial ;
 - La présence de bureau dans le quartier nord peut se justifier par la proximité de la gare ; il y a lieu cependant d'être attentif au type d'occupant pour assurer une réelle compatibilité avec les logements ;
 - Parking très limité pour le bureau et l'hôtel ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

En ce qui concerne les points négatifs :

- Le projet manque de logements abordables ; les 111 logements sont pressentis comme logements de standing ;
 - La proportion de logements est anecdotique par rapport aux m² de bureau (111 logements contre 69.000m² de bureau), le nombre de logements pourrait être augmenté ;
 - Leurs aménagements ne sont pas suffisamment qualitatifs, comme par exemple les ouvertures des fenêtres qui sont limitées à 11cm – sentiment d’insécurité – consommation d’énergie en lumière importante ;
 - Quelle est la plus-value du concept zèbre ? pourquoi une densification au profit du bureau ?
 - On pourrait encore limiter d’avantage le nombre d’emplacements de parking pour les logements et augmenter le nombre d’emplacements vélos ;
 - Le socle projeté n’offre pas suffisamment d’échanges avec les rues adjacentes, en particulier côté Anvers ; ça aurait été l’occasion d’insérer des fonctions diverses et porteuses d’échanges avec les espaces publics, correspondant aux besoins actuels de la Ville et des habitants ;
 - L’espace vert d’un seul tenant se matérialise sous la forme d’une serre privative composée de plantes exotiques >< à un réel espace public relié au quartier, les arguments pour refuser un espace vert public non couvert et ouvert sont aberrants selon l’IEB, en ce que le problème principal d’un espace public, c’est qu’il soit public ; cette justification va à l’encontre de la redynamisation du quartier comme lieu de vie ;
 - La justification de la démolition des tours peut être entendue en ce qui concerne les techniques spéciales et de l’enveloppe mais ne justifie en rien la démolition des structures béton ;
 - Comme les cages d’escalier sont maintenues, ceci indique que les niveaux existants disposent d’une hauteur suffisante ;
 - Le projet induit que la volonté du demandeur est de densifier au maximum son projet ;
 - Demande que la démolition des structures bétons soit refusée et que la densité du projet ne soit pas augmenté ;
 - Les tours présentent des inconvénients environnementaux connus : effets microclimatiques impossibles à éliminer, performances énergétiques médiocres, pertes de surfaces utiles liées aux fonctions techniques nécessitées par leur gigantisme, ... ;
 - Ombres portées sur le parc Maximilien – le projet ne prévoit pas d’amélioration ;
 - Pourquoi ne pas diminuer les gabarits ?
 - Les hautes tours sont consommatrices en énergie ;
 - Au regard des alternatives, il est regrettable qu’une réduction des gabarits n’ait pas été retenue – le projet densifie le site ;
 - Empreinte écologique de la démolition / reconstruction – bilan carbone très élevé ;
 - Motivation insuffisante quant à l’impact environnemental global du projet ; lors que l’étude démontre que la rénovation de la tour est l’option la plus soutenable écologiquement
 - Nuisance à l’échelle du quartier (pollution, charrois, ...) ;
- considérant que dans le cadre de l’enquête publique certaines demandes ont été formulées, telles que ;
- Une étude de vent approfondie ;
 - Une étude urbanistique de tout le quartier Nord ;
 - Considérer le projet au regard des PAD Maximilien et quartier Nord ;
 - Une démarche de réemploi exemplaire des matériaux ;
 - Réflexion portée par la Région sur le sort à réserver à ces bâtiments dans une perspective environnementale afin d’évaluer les possibilités de leur maintien ;
 - Demande que les charges d’urbanisme soient destinées à du logement, tel que du logement social ou loyer modéré ;
- considérant que dans le cadre de l’enquête publique certaines questions ont été formulées, telles que :
- Emphytéose – terrain appartenant à la Ville de Bxl – nécessité de plus de clarté sur le contrat de bail ;
 - Charges d’urbanisme – logements sociaux au sein du projet ou logements abordables et équipements répondant aux besoins du quartier ;
 - Indirectement, la communauté flamande va réunir son administration en 1 seul siège, quid des 3 tours qui seront vidées, qu’elle est la vision régionale de cette rotation et durée de vie courte de ces tours ?



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant l'avis de la commission de concertation du 08/01/2020 libellé comme suit :

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

REPORTÉ.

Il y a lieu de clarifier la demande en ce qui concerne :

**les conditions d'accessibilité de la toiture de l'aile centrale pour le public et son utilisation projetée (notamment du point de vue de l'indépendance entre l'accès public et le fonctionnement du restaurant) ;
démontrer que l'espace polyvalent du dernier étage de l'hôtel puisse être aménagé techniquement en restaurant (cuisines, chambre froide, extraction des hottes, ...) ;
fournir une étude relative au rejet d'air permettant de démontrer la compatibilité des installations techniques avec l'utilisation projetée de la toiture de l'aile centrale ;
la nature des toitures vertes prévues (intensives ou extensives) et du type de végétation envisagé ;
l'impact visuel lié au placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture de la serre à hauteur de 50%, sur le ressenti de cet espace (perte de luminosité et de visibilité du ciel) ;
les modifications esthétiques apportées en façade (rendre cohérente la description et les plans, fournir des vues et intégrations permettant d'apprécier les modifications conformément à celles produites dans le cadre de l'étude d'incidence)
fournir les échantillons de tous les matériaux et couleur ;
fournir les détails techniques des châssis guillotine de la serre ;
fournir les études techniques relatives aux ouvertures de fenêtres des logements ;
les dispositifs d'ouverture prévus pour les logements (oscillo-battant ou projetant ?), ainsi que l'amplitude des ouvertures prévues,
la nature des plantations prévues dans la serre et la compatibilité de celles-ci dans l'optique d'une ouverture complète des panneaux inférieurs la majeure partie de l'année
corrections des incohérences entre les différents documents fournis (note descriptive / EI / plans / PE), tels que emplacements parking (nombre et répartition, caractéristiques des emplacements voitures et vélos), capacité citernes d'eau, ... »**

- considérant que le demandeur a introduit en date du 21/01/2020 une note technique de clarification visant à répondre aux précisions demandées, que la CC a été suivie le 22/01/2020 d'une réunion impliquant toutes les parties concernées ainsi que le bMa en vue de débattre des modifications esthétiques apportées au projet ;

Description et analyse du projet définitif :

CIRCULARITE :

- considérant que l'option de démolition des structures existantes à l'exclusion des noyaux des tours résulte d'une analyse ayant établi que la résistance au feu et les capacités structurelles des planchers et les hauteurs sous plafond ne rencontrent plus les normes constructives et les exigences techniques actuelles ;
que ces démolitions sélectives résultent également d'une réflexion liée à la circularité, au cycle de vie des matériaux et au recyclage, dans la mesure où elles prévoient le démontage des structures légères partiellement recyclables (planchers en acier et façades, matériaux de revêtement), dont la rénovation impliquerait des travaux disproportionnés par rapport aux performances obtenues, et le maintien quasi systématique des structures en béton difficilement recyclables (principalement les niveaux souterrains et les noyaux des tours), et ce, dans les proportions suivantes (en poids) :

61% du bâtiment existant maintenu en place

5% de matériaux issus du recyclage de matériaux démontés in situ

34% de nouveaux matériaux dont 20% certifiés C2C ou équivalent

- considérant que cette approche permet de limiter le bilan carbone et l'impact environnemental du projet ;
- considérant que la conservation des hauteurs d'étage existantes liées au maintien des noyaux de circulations verticales implique un aspect contraignant en termes d'intégration des installations techniques, mais que cela est compensé par la création de plateaux de bureaux à double hauteur dans l'aile centrale ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

AFFECTATIONS :

- considérant que la parcelle est située dans une zone identifiée en tant que pôle de développement prioritaire au PRDD, mais n'est toutefois pas inclus dans le périmètre des outils prévus pour atteindre les objectifs visés (PAD Maximilien, CRU Brabant-Nord-Saint-Lazare, CRU Citroën-Vergote, par exemple), que le PRDD prône la réintégration de la mixité urbaine dans le quartier, la création de logements, d'équipements et de commerces au sein de zones actuellement monofonctionnelles et le rétablissement d'un lien fort entre le territoire du canal et le centre-ville ;
- considérant que le projet se situe en zone administrative au PRAS, que cette dernière a pour vocation d'être affectée principalement au bureau ;
- considérant que le projet définitif prévoit la répartition suivante en termes d'affectations :
 - 82.809.35 m² de bureaux (dont 80.044.07 m² hors sol et 2.765.28 m² en sous-sol)
 - 14.307.34 m² de logement
 - 15.901.89 m² d'hôtel
 - 1.054.37 m² de commerce (936.71 m² hors sol et 117.66 m² en sous-sol)
 - Un espace privatif accessible au public sur une superficie de 2.251.41 m² (la serre)
 - Un parking enterré d'une capacité totale de 863 emplacements répartis comme suit :
 - 424 emplacements voitures et 20 emplacements moto à destination des bureaux
 - 73 emplacements voitures à destination des logements
 - 346 emplacements voitures pour le parking public
- considérant que ces affectations sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative ;
- considérant qu'il en résulte une diminution de la superficie plancher affectée au bureaux (-11.091.03 m² hors sol en moins) et l'apparition d'affectation inexistantes en situation actuelle (logement et hôtel), ce qui améliore la mixité fonctionnelle au sein du quartier ;
- considérant que le maintien d'une importante affectation de bureau se justifie en zone administrative, qu'elle permet la consolidation de la fonction administrative au sein des sites les plus pertinents ;
- considérant également que la demande sur le marché du bureau consiste essentiellement en une demande de remplacement au sein d'un parc de bureau vieillissant, qui n'est souvent plus conforme aux normes constructives actuelles et amené à se transformer en profondeur, davantage qu'à une demande liée à de la croissance de l'activité tertiaire proprement dite, qu'en cela le projet apporte une réponse à cette demande de remplacement pouvant justifier la création d'une offre de bureaux supplémentaires par manque de flexibilité de l'offre existante ;
- considérant par ailleurs qu'en ce qui concerne les affectations, le projet s'inscrit également dans les ambitions poursuivies par le plan communal de développement de la Ville en ce qui concerne le quartier nord, à savoir :
 - restaurer une diversité fonctionnelle au sein du quartier
 - favoriser la mixité sociale dans le quartier
 - limiter la capacité d'accueil en nouveaux bureaux à 90.000 m²
 - renforcer l'attractivité du quartier pour les habitants, notamment par une offre de zones vertes suffisantes
 - faire de la chaussée d'Anvers un axe de logements continu entre le vieux et le nouveau Quartier Nord
- considérant que ces différentes affectations sont organisées selon un concept « zèbre », qui alterne la fonction de logement avec celle de bureau un étage sur deux pour l'aile Parc, et la fonction d'hôtel avec celle de bureaux pour l'aile Gare, que l'aile centrale est entièrement dédiée aux bureaux et offre des hauteurs sous plafond correspondant à un double niveau ;
- considérant que cette organisation de la mixité permet d'une part d'optimiser les circulations verticales, d'autre part d'affirmer la mixité programmatique en façade par l'effet d'alternance qui résultera d'une occupation différée des différents plateaux ;
- considérant que le socle abrite une série de fonctions qui activeront l'interface du projet avec l'espace public, tel que des commerces, la serre accessible au public en journée, le lobby de l'hôtel, les différents accès, qu'il en résulte une bonne répartition des fonctions et une alternance des zones d'activation avec les zones logistiques, et qu'aucune façade n'est dès lors entièrement inactivée ;
- considérant que les modifications d'aménagement intérieur introduites dans le projet définitif (M1, M3, M4, M5, M7, M9, M12, M13) permettent un meilleur fonctionnement des circulations internes, une simplification du fonctionnement, tout en résolvant des problèmes de stabilité, que ces modifications n'ont par ailleurs aucun impact urbanistique ;
- considérant que l'ajout d'un commerce supplémentaire (M2) à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue W. De Mol permet une meilleure activation de la zone, répond partiellement à la recommandation n° 53 et améliore l'intégration du projet dans son environnement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

IMPLANTATION :

- considérant que l'implantation de la construction relève de la section 2 du Titre I du RRU relative aux constructions isolées ;
- considérant que le bâtiment s'implante en retrait des limites parcellaires et de l'alignement le long du boulevard Simon Bolivar, sur toute la longueur de la façade sud, partiellement le long du boulevard Albert II, le long de la façade est, et de manière très marginale le long de la chaussée d'Anvers ;
- considérant que le retrait préexistant de 10 m sur le boulevard S. Bolivar est un héritage du contexte planologique datant de l'époque de la construction, en particulier du PPAS 46-21 « Quartier Nord » approuvé le 17/02/1967 et abrogé totalement le 26/06/2008, que ce retrait est porté à 13.75 m en situation projetée, ce qui est peu perceptible à l'échelle bâtiment, mais permet un aménagement plus qualitatif de l'espace public en bordure du projet ;
- considérant que le projet déroge aux art. 7 et 11 du Titre I du RRU en ce que la construction en sous-sol n'est pas recouverte d'une couche de terre arable de 0.60 m sur toute la ces zones de recul ne sont pas aménagées en jardin et plantées en pleine terre ;
- considérant cependant que les flux piétons importants à l'entour du site, le nombre et la répartition des accès prévus, la nécessité d'aménager des parking vélos, la nécessité de garantir une bonne accessibilité périphérique pour les véhicules de secours et surtout le maintien du parking existant au sous-sol, dont l'emprise correspond à la totalité de la parcelle, justifient la minéralisation quasi complète de ces zones ;
- considérant par ailleurs que ces zones sont agrémentées de bacs à plantes afin d'en améliorer l'intégration paysagère et les qualités biologiques ;
- considérant que cette implantation aboutit à une réduction du taux d'emprise du bâtiment de 0.92 en situation existante à 0.83 en situation projetée, au bénéfice d'un agrandissement des zones de passage public sur sol privé ;
- considérant que la gestion de ces espaces fait l'objet d'une proposition de convention entre le demandeur et la Ville ;
- considérant que les toitures des ailes parc, gare et centrale ne sont pas verdisées, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU, mais que la totalité de ces toitures est recouverte de panneaux photovoltaïques, à l'exception des zones de rails pour nacelles de nettoyage des façades, 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 par ailleurs que le dernier niveau de l'aile centrale est traité comme un rooftop accessible et pourvu de plantations, répondant à la définition d'une toiture verdisée extensive ;
- considérant que la toiture du pavillon au R+7 et la toiture située entre le pavillon et les ailes centrales et parc au R+3 sont verdisées, que les plans mentionnent la présence d'une toiture verte intensive sur le pavillon, mais que les coupes ne montrent que des épaisseurs de substrat de l'ordre de 15 à 20 cm, ce qui correspond davantage à une toiture verte de type extensif, que cet aspect est à clarifier dans la mesure où la qualité paysagère et la variété des plantations présentes sur ces toitures vertes sera une compensation bienvenue à la localisation quelque peu ingrate des logements et (dans une moindre mesure) des plateaux de bureaux donnant de ce côté ;

VOLUMETRIE et GABARITS :

- considérant que l'implantation d'un bâtiment de grande hauteur à cet endroit s'inscrit pleinement dans le cadre fixé par le PRDD en ce qui concerne les conditions générales à respecter pour le développement d'immeubles élevés, à savoir : la valorisation du paysage urbain et de la topographie (implantation en fond de vallée, intégration au panorama régional), de la morphologie urbaine (renforcement de la logique de cluster de tours propre au quartier nord, marquage du centre du quartier), et dans une moindre mesure, la valorisation d'une programmation urbaine (serre et rooftop accessibles au public, injection d'une mixité programmatique, impact limité sur la mobilité,...) ;
- considérant que la volumétrie générale du projet se décompose en trois ailes (entités hautes) non alignées sur la limite parcellaire, l'aile Parc sur la chaussée d'Anvers, l'aile Gare sur le boulevard Albert II, et l'aile centrale (h 111.25 m) reliant celles-ci, et de deux volumes (entités basses) : la serre sur le boulevard Albert II et le Pavillon sur la chaussée d'Anvers d'une hauteur respectivement de 18.28 m et 29.30 m, alignés sur les limites parcellaires ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que la hauteur des trois ailes, qu'il s'agisse de l'aile centrale (111 m) ou des ailes Gare et Parc (107m), déroge à l'art. 8 du Titre I du RRU en ce qu'elles dépassent la moyenne des constructions environnantes, qui s'établit à 80.5 m (moyenne des constructions établies sur les parcelles environnantes) ;
- considérant cependant que les ailes Gare et Parc reproduisent les hauteurs des tours existantes dont elles conservent les noyaux, que les volumes élevés permettent de maintenir un dialogue avec les autres tours du cœur historique du projet Manhattan, dont elles assument l'héritage, ce qui permet de respecter, voire de renforcer la morphologie du quartier, son skyline caractéristique et ses lignes de composition principales ;
- considérant que la terminaison de l'aile centrale se fait sous la forme d'un portique abritant une toiture plantée accessible aux occupants des logements, des bureaux, aux clients de l'hôtel, qu'il est également accessible au public via le lobby de l'hôtel ;
- considérant que les volumes bas permettent d'établir un dialogue avec le contexte urbain à une échelle plus proche de celle du piéton, forme un avant-plan permettant d'adoucir l'inscription du projet dans son environnement ;
- considérant que la modification du volume de la serre (M11) simplifie la volumétrie tout en permettant une meilleure visibilité de l'accès principal du bâtiment ;
- considérant que la volumétrie du pavillon a également été revue dans le cadre du projet définitif, qu'elle présente désormais un recul de 16,00 m par rapport à la façade ouest de l'aile centrale et de 13,27 m par rapport à la façade nord de l'aile parc (contre respectivement 10,97 m et 13,02 m dans la demande initiale), qu'il en résulte un caractère moins enclavé de la zone de toiture située au R+2 entre le pavillon l'aile parc et l'aile centrale, améliorant de la sorte tant le confort des bureaux de l'aile centrale que celui des logements inférieurs de l'aile parc ;
- considérant par ailleurs que l'étage technique du pavillon, formant un bandeau aveugle imposant dans la demande initiale est désormais intégré dans la volumétrie générale du pavillon, ce qui en améliore à la fois l'esthétique que l'intégration urbanistique ;
- considérant que le bâtiment s'inscrit au cœur du projet Manhattan, régi dès l'origine par des principes de composition d'ensemble fortement marquées par la symétrie ;
- considérant que la modification de sa volumétrie, notamment par l'ajout de l'aile centrale n'altère pas significativement la perception de la composition d'ensemble dans la perspective des axes principaux (S. Bolivar depuis le canal et Albert II depuis le centre), dans la mesure où la perception des deux volumes préexistants des tours reste perceptible, que le nouveau volume de l'aile centrale est soit tangentiel à la vue, soit inscrit en retrait, mais qu'elle implique une modification substantielle de la perspective à partir d'autres points de vue, comme depuis le parc Maximilien ou la gare du Nord, voire de perspectives plus éloignées (Tour et Taxis, Basilique) ; que cet aspect est toutefois atténué par le traitement architectonique et une volonté de transparence maximale au niveau de l'aile centrale ;
- considérant que l'étude d'incidence a démontré le faible impact additionnel du projet par rapport à la situation existante en matière de microclimat (ombres portées et effets éoliens) ;

GESTION DES EAUX :

- considérant que le système de gestion des eaux a été modifié dans le cadre de la demande définitive en ce que le projet définitif prévoit la mise en place de 2 citernes de récupération de 145 m³ chacune, auxquelles s'ajoute un bassin de mélange de 110m³, portant le volume total de récupération à 400 m³, ce qui permet de respecter le RRU (volume minimum de 302.3m³) ;
- considérant que les apports d'eau vers le bassin de mélange sont composés des eaux usées non fécales des bureaux (2 350m³/an), des eaux pluviales des toitures (5 500 m³/an) et des eaux drainées (44 300 m³/an), totalisant ainsi un volume potentiel de 52.150 m³/an ;
- Que l'utilisation projetée de ces eaux est prévue pour l'arrosage (905m³/an), le refroidissement adiabatique (800 m³/an) et les sanitaires des bureaux (7.550 m³/an), ce qui est bien en deçà du potentiel de récupération ;
- considérant que l'étude d'incidences préconisait à ce propos de maximiser la réutilisation des eaux, en desservant l'ensemble des fonctions (coworking, hôtel et logements) et non uniquement les bureaux (recommandation n° 64) et conseillait de mutualiser l'eau extraite en participant à des programmes type Opensource (recommandation n° 60) ;
- considérant que le demandeur a indiqué dans sa note présentant les amendements que les eaux de récupération dans le projet définitif permettront également d'alimenter les fonctions d'hôtel et de coworking, mais pas les logements pour des raisons de coût d'investissement ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que la réutilisation des eaux pour les fonctions de coworking et d'hôtel est positive, mais que les documents fournis, en particulier le « schéma de principe de gestion des eaux intégrant le bassin de mélange » ne permettent pas de comprendre quelle utilisation sera faite de ces eaux pour l'hôtel et le coworking ;
- considérant qu'il convient de préciser cela et, afin d'éviter le gaspillage de la ressource, d'étudier la possibilité de prévoir la réutilisation des eaux pour les WC des logements et/ou opter pour un système de mutualisation de l'eau présente ;

ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS :

- considérant que le caractère fermé du bâtiment existant au niveau du socle s'explique notamment par les intentions initiales du projet Manhattan, qui prévoyaient de dédier le niveau du rez-de-chaussée à la circulation automobile (autoroute urbaine) et la création d'une esplanade publique au-dessus du socle de l'immeuble, que ces intentions n'ayant jamais été mises en œuvre, il en résulte un manque d'activation et d'ouverture du socle dans son contexte urbain et un traitement essentiellement fonctionnel et logistique de l'interface du bâtiment avec l'espace public, un manque de perméabilité piétonne et visuelle ;
- considérant que le projet initial visait à se démarquer des tours existantes et des tours voisines en verre teinté (« glass box ») par l'utilisation généralisée de verre transparent et d'une teinte gris clair pour les menuiseries, ainsi que d'une différenciation de chaque façade en fonction de l'usage et de l'exposition ;
- considérant que le traitement de l'aile centrale avec des étages à double hauteur se veut le plus transparent possible, mais que pour des raisons de contrôle climatique intérieur, 40% des façades sont toutefois opacifiées ;
- considérant que l'étude d'incidence a mis en avant un effet de massivité accentué du projet depuis certaines perspectives, que pour ces raisons, le demandeur a choisi d'introduire des modifications esthétiques dans le traitement de façades suite à la conclusion de l'étude d'incidences, notamment par l'introduction de la polychromie ;
- considérant cependant que la demande modifiée comporte des contradictions entre les descriptions données au « complément à l'étude d'incidences » (aluminium foncé et alternance de vitrage transparent et de vitrage émaillé pour l'aile centrale), les figures jointes au même document (aluminium foncé et alternance de vitrage réfléchissant et de verre émaillé pour l'aile centrale), et la légende des plans de la version définitive du projet (aluminium gris clair et alternance de vitrage transparent et de vitrage opaque de teinte « neutre »), que la note technique de clarification du 21/01/2020 précise toutefois les matériaux envisagés de la manière suivante :
 - parement de béton clair et stores jaunes pour le pavillon ;
 - menuiseries en aluminium anodisé de teinte bronze foncé (murs rideaux et panneaux d'allège) rappelant fortement l'esthétique des constructions existantes et vitrages transparents pour les volumes des ailes parc et gare, correspondant globalement à l'implantation des tours historiques ;
 - menuiseries en aluminium anodisé de teinte gris clair, alternance de vitrages transparents et opaques de couleur neutre pour l'aile centrale ;
 - teinte verte pour la serre ;
 - trame en béton, éléments de toiture et techniques de teinte rouge pour le dernier étage de l'aile centrale ;
- considérant qu'il en résulte une individualisation plus marquée de chaque partie du bâtiment, et un effet de juxtaposition et de superposition qui n'était pas présent dans la demande initiale, qui présentait un caractère plus homogène, que cette approche est toutefois pertinente dans la mesure où elle permet de fragmenter visuellement la masse imposante du bâtiment en conférant à chaque partie une logique esthétique propre, tout en veillant à maintenir la cohérence d'ensemble par l'utilisation d'une palette de finition anodisée harmonisée et des proportions comparables ;
- considérant que les échantillons fournis préalablement à la concertation du 08/01 et lors de la réunion du 22/01 démontrent une ressemblance quasi parfaite avec les échantillons de châssis teinte bronze prélevés sur les tours existantes ;
- considérant qu'il n'y a pas lieu d'accentuer inutilement la présence d'installations techniques sur les toitures des ailes parc, gare et centrale en restreignant l'usage de la couleur, et en proposant des coloris dans la continuité des ouvrages sous-jacents ;
- considérant que la note complémentaire du 22/01/2020 démontre que la couverture partielle de la toiture de la serre par des panneaux photovoltaïques permet de réduire les risques de surchauffe de cet espace, et de dégradation des plantations, tout en conservant une perméabilité visuelle vers le ciel suffisante pour que l'espace reste qualitatif ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

LOGEMENTS :

- considérant que la part des logements sociaux Dans le Quartier Nord s'élève à 18,35 logements par tranche de 100 ménages (source : monitoring des quartier 2019), ce qui place le quartier dans la moyenne haute en termes de proportion de logements sociaux à l'échelle de la région, qu'il y a lieu prioritairement de revaloriser ce parc existant par des opérations de rénovation et de requalification des espaces publics ;
- considérant que parallèlement, l'ancrage, le maintien et l'attraction de la classe moyenne au sein de la région fait partie des priorités gouvernementales, qu'une offre visant à rencontrer les besoins de ce type de population au sein du quartier est le bienvenu en termes de mixité sociale ;
- considérant que le projet définitif prévoit 111 logements répartis comme suit :
 - 23 studios (soit 21%)
 - 52 logements 1 chambre (soit 47%)
 - 23 logements 2 chambres (soit 21%)
 - 10 logements 3 chambres (soit 9%)
 - 3 logements 4 chambres ou plus (soit 2%)
- considérant qu'il en résulte une majorité de petits logements (58% de studios et de logements 1 chambre) ;
- considérant qu'en application du concept « zèbre », les logements sont disposés dans l'aile parc, aux étages pairs, du 2^{ème} au 26^{ème} étage ;
- considérant que le maintien des noyaux et du principe de distribution des plateaux implique de facto l'impossibilité de réaliser des logements traversants, que seuls les logements situés aux angles sud-ouest et nord-ouest disposent d'une double orientation, les autres logements étant mono-orientés ;
- considérant que la situation du projet, la population visée et les contraintes spatiales et techniques particulières peuvent justifier en partie la présence d'une majorité de petits logements ;
- considérant cependant l'étude d'incidence a révélé que cette disposition était problématique pour les logements des niveaux inférieurs qui sont fortement enclavés, mono-orientés au nord vers le volume du co-working, que le projet a été modifié en proposant des unités de co-housing de 6 chambres bénéficiant d'un séjour et d'une terrasse orientés vers le parc aux trois niveaux de logement inférieurs (2^{ème}, 4^{ème} et 6^{ème} étage), ce qui est une réponse appropriée aux contraintes de localisation spécifiques pour ces logements ;
- considérant que ces grandes unités permettent également de répondre à l'une des recommandations de l'étude d'incidences concernant l'augmentation du nombre de grands logements ;
- considérant que l'exposition plein sud d'une partie des logements ainsi que les grandes superficies vitrées pourraient faire redouter des risques de surchauffe des unités concernées ;
- considérant cependant que des systèmes de contrôle climatique sont mis en œuvre pour pallier à ce risque, par le biais d'un système de refroidissement adiabatique de la ventilation, un indice solaire adéquat pour les vitrages, des protections solaires intérieures ainsi que la présence d'ouvrants ;
- considérant toutefois que les logements dépourvus de terrasses (soit environ la moitié) ne disposent que de possibilités d'ouverture très limitées pour les fenêtres, à savoir, dans la version initiale du projet : des coulissants toute hauteur limités à 11 cm d'ouverture, ce qui implique potentiellement un sentiment d'inconfort et de claustrophobie, ainsi qu'une carence en termes de ventilation intensive pour les occupants des logements concernés ;
- considérant que ceci a fait l'objet d'une recommandation de la part du chargé d'étude au chapitre être humain et sécurité, qui n'a cependant pas été reprise dans la version finale du rapport compte tenu du caractère subjectif de cette appréciation et de l'impact architectural conséquent qu'elle représente (notamment par la nécessité de prévoir des systèmes anti-chute conforme au droit de chaque ouverture) ;
- considérant que la demande définitive modifie cet aspect, dans la mesure où elle propose dorénavant des fenêtres projetantes, mais est peu explicite et relativement contradictoire quant au système d'ouverture proposé, dans la mesure où la note explicative mentionne la présence de « modules ouvrants de 75 cm en oscillo-battants » alors que les élévations représentent des châssis projetant, de 75 cm de large pour les bureaux et moins de la moitié pour les logements (car prévus à cheval sur des cloisons séparatives), que la note de clarification du 21/01/2020 précise que c'est bien cette dernière option qui est proposée (fenêtres projetantes à ouverture limitée) ;
- considérant en l'état qu'il ne s'agit pas là d'une disposition permettant d'assurer un confort suffisant pour les logements dans la mesure où ces ouvrants sont extrêmement limités en superficie et en débattement, que leur positionnement n'est pas optimal, que la division en deux des modules de 75 cm fragmente exagérément le rythme des façades ;
- qu'il y a donc lieu de proposer une amélioration sur cet aspect ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que la demande définitive prévoit l'ajout de locaux poussettes ainsi que de locaux destinés aux déchets, conformément aux prescriptions du RRU ;

ESPACES PUBLICS :

- considérant que le respect de la prescription 0.2 du PRAS, imposant le maintien ou la réalisation d'espaces verts à concurrence de 10% de la superficie au sol des projets de plus de 5.000 m² se heurte au fait que la parcelle est entièrement bâtie au sous-sol en situation existante, sur une profondeur de 5 niveaux ;
- considérant que dans le but de répondre à cette prescription, la demande intègre une proposition visant à créer un nouveau type d'espace public sous la forme d'une serre urbaine de 1.870 m² d'une hauteur correspondant à 4 niveaux, pourvu d'une épaisseur de substrat entre 0,60 et 1.20 m, visant notamment à pallier au manque d'espace vert de pleine terre au sein du projet ;
- considérant que si l'intérêt biologique (en termes de biodiversité et de maillage vert) de ce type d'espace est limité compte tenu de son caractère couvert, le PRAS met en exergue le rôle essentiellement social des espaces verts avant leur rôle paysager dans le centre-ville et en première couronne, qu'à ce titre, un espace de ce type peut parfaitement remplir cette fonction et apporter une plus-value au quartier, le demandeur envisageant de le rendre accessible en journée (de 8h00 à 22h00 en semaine et le week-end), qu'il présente l'avantage de rester praticable et attractif même en cas d'intempéries, qu'il propose enfin une typologie d'espace distincte et complémentaire de l'offre existante au sein du quartier (parc Maximilien et Gaucheret, terre-plein central du boulevard Albert II);
- considérant que les plans modifiés prévoient une ouverture complète du rez-de-chaussée des façades sud et est de la serre par le biais de vitrages suspendus de type guillotine, qui une fois ouverts, estomperont la limite entre le domaine public et privé, ce qui confortera l'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti;
- considérant que la note complémentaire du 22/01/2020 précise que les plantes envisagées dans la serre sont résistantes aux conditions climatiques extérieures à tout moment de l'année, sauf les jours où la température est négative toute la journée, ce qui ne devrait donc la plupart du temps ne pas entraver le principe d'une ouverture maximale de la serre en prolongement de l'espace public, y compris en saison froide ;
- considérant de même que la volonté est de maintenir la serre accessible au public via les doubles portes, même lorsque les panneaux coulissants sont fermés pour des raisons climatiques ;
- considérant que cet espace étant localisé à l'est de gabarits élevés, il sera ombragé dès la mi-journée, ce qui le rendrait potentiellement moins attractif en tant qu'espace non couvert ;
- considérant que cette note confirme également, en ce qui concerne le rooftop de l'aile centrale, sa vocation d'espace accessible à l'ensemble des occupants de la tour et au public, que l'aménagement des accès est possible directement depuis le noyau de circulation verticale de l'aile parc pour les résidents et les occupants des bureaux, que l'accès au public se fait via le lobby de l'hôtel au rez, puis via une zone multifonction mutualisée indépendante de la fonction restaurant dans l'aile gare au 29^{ème} étage, que cet accès se fait en tenant compte d'une jauge maximale admissible de 504 personnes pouvant occuper simultanément les espaces en toiture, calculée en fonction de la largeur d'évacuation, et que cette capacité maximale sera contrôlée par un système de portique d'accès ;
- considérant que le caractère librement accessible de cet espace (moyennant les réserves liées à la capacité maximale d'utilisation) permet d'associer le bâtiment à une fonction collective, que cela permet en outre d'offrir en permanence un espace extérieur aux logements qui en sont dépourvus ;
- considérant que les plantations envisagées pour ces espaces sont prévues pour être résistantes à l'arrachement en fonction des contraintes éoliennes importantes à cette hauteur ;

MOBILITE :

- considérant que le projet est desservi par une offre abondante en matière de transports en communs, qu'il est situé en zone A en matière d'accessibilité linéaire, à proximité immédiate de la Gare du Nord ;
- considérant que par rapport à la situation existante (accès parking depuis la voie latérale du boulevard Simon Bolivar et sortie sur Albert II), la situation est modifiée en ce que les accès principaux au parking (public, logements, bureaux et livraisons) sont prévus sur la chaussée d'Anvers, et la sortie sur la rue Willem De Mol ;
- considérant que si en termes de capacité totale de parking, la situation n'est guère modifiée par rapport à la situation existante, il en résultera une nouvelle répartition des flux sur les voiries adjacentes du fait de la nouvelle disposition des accès d'une part, mais également de l'introduction d'une mixité de fonctions qui engendrera une alternance de flux entrants et sortants ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant qu'il ressort de l'étude d'incidence que si les flux devraient se voir réduits sur Albert II et son giratoire, le carrefour qui sera le plus impacté est le croisement Boulevard Simon Bolivar / chaussée d'Anvers, que cela pourrait nécessiter à terme un réaménagement de ce carrefour, que la situation sera toutefois à réévaluer en fonction de l'évolution des flux sur la chaussée d'Anvers suite à sa fermeture programmée au niveau du square de Trooz, ainsi que suite à la mise en œuvre du volet mobilité du PAD Maximilien ;
- considérant qu'en matière de stationnement, le projet prévoit de porter la capacité existante de 838 emplacements voiture à 843 emplacements et 20 emplacements motos (soit 863 emplacements) répartis de la manière suivante :
 - 73 emplacements à destination des logements au niveau -1
 - 346 emplacements publics aux niveaux -2 et -3
 - 444 emplacements à destination des bureaux (424 autos et 20 motos) aux niveaux -4 et -5
- considérant que le nombre d'emplacements de stationnement à destination des logements (73 emplacements pour 111 logements dans le projet définitif, soit un ratio de 0.66 emplacement par logement) est inférieur au minima requis, en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU ;
- considérant cependant l'excellente desserte du projet par les transports en communs et le profil de mobilité attendu pour les occupants des logements (majorité de petits logements), qu'il y a lieu de considérer que l'offre devrait rencontrer la demande, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu à destination des commerces ou de l'hôtel, mais que l'étude d'incidence démontre que ces fonctions ne sont pas a priori génératrices d'une forte demande en stationnement, que celle-ci peut être satisfaite le cas échéant par le parking public ;
- considérant qu'en ce qui concerne les bureaux, le calcul de la capacité maximale en stationnement prend en compte la superficie du coworking dans la base de calcul, mais ne prévoit aucun emplacement dédié pour celui-ci, ce qui revient à gonfler anormalement la proportion d'emplacements de parking à destination des bureaux hors co-working, d'autant plus qu'il s'agit d'utilisations totalement distinctes ;
- considérant, par ailleurs, que la superficie de plancher affectée aux bureaux dans le projet amendé prend également en compte les surfaces allouées au centre sportif, et aux cuisines du restaurant d'entreprise ce qui contribue également à gonfler anormalement la proportion de parkings alloués à l'affectation bureaux ;
- considérant que le futur permis d'environnement sera en mesure de revoir la répartition des emplacements de parking par affectation et ce au regard de la distribution réelle des m2 de superficie de plancher par affectation ;
- considérant que selon ce mode de calcul de la superficie de plancher allouée aux bureaux, le demandeur estime ne devoir solliciter que 29 emplacements excédentaires en dérogation selon les prescriptions du CoBrACE en zone d'accessibilité A ;
- considérant, par ailleurs, que le futur occupant des espaces de bureaux projeté (hors coworking) prévoit de réserver intégralement le dernier étage de son parking, soit 212 emplacements au niveau -5, au stationnement de ces véhicules de service ; et que ces véhicules peuvent être assimilés à des véhicules fonctionnels au sens du CoBrACE ne contribuant pas aux déplacements domicile-travail ;
- considérant par ailleurs que l'ajout d'une flotte de 212 véhicules de service dans le total des emplacements à destination des bureaux ne peut se faire en invocation du §2 de l'art. 11 du Titre VIII du RRU dans la mesure où celui-ci ne s'applique qu'aux activités de haute technologie et de production de biens immatériels, à l'exclusion des bureaux ;
- considérant que cette demande de dérogation est, par contre, recevable au regard des prescriptions du CoBRACE en matière de stationnement et ce, conformément à l'art 2.3.54 §4 de cette Ordonnance et que, dès lors, ces places pourraient être accordées en dérogation dans le cadre du permis d'environnement ;
- considérant que les histogrammes et les heures d'ouverture du « parking public » exploité jusqu'à présent sur le site témoignent d'un usage prépondérant de celui-ci par les usagers des bureaux alentours ;
- considérant qu'un tel usage prépondérant est contraire aux objectifs visés par le CoBrACE dans la mesure où de tels parking contribuent à augmenter la part modale des déplacements domicile-travail en voiture à destination de tels quartiers de bureaux pourtant bien desservis en transports en commun ;
- considérant que la capacité du parking public projeté sur le site (soit 346 places) est largement supérieure aux besoins internes de celui-ci estimés dans le cadre de l'étude d'incidences (soit une vingtaine de places pour les visiteurs et clients des fonctions bureaux et commerces) ;
- considérant que le parking public pourrait répondre çà une demande prévisible du quartier en matière de stationnement visiteurs à plus long terme (musée Kanal, ...)
- considérant que l'étude d'incidences recommande de reculer les barrières d'accès afin d'éviter la formation de files en heure de pointe aux accès ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que cette recommandation n'a pas été suivie dans le cadre du projet amendé au motif qu'un tel déplacement induirait une zone d'attente des véhicules dans la pente d'accès au parking ;
- considérant que le projet envisage d'installer un dispositif de reconnaissance par plaque à la fois pour les usagers du parking bureaux et du parking public pour améliorer la fluidité ;
- considérant qu'un tel dispositif est plus difficilement envisageable pour les usagers d'un parking public (si ce n'est pour sa clientèle abonnée) ;
- considérant, dès lors, qu'il convient de tout mettre en œuvre pour limiter au maximum les flux de véhicules à destination du parking public en heure de pointe (à savoir les flux essentiellement dus aux affectations bureaux) ;
- considérant que le futur permis d'environnement sera en mesure d'édicter des conditions d'exploitation strictes à l'égard du parking public permettant de garantir une meilleure mixité d'usage de celui-ci ;
- considérant que, tel que précisé dans la note de clarification du 21/01/2020, le projet définitif prévoit, en termes de stationnement vélo, 158 emplacements pour le logement (dont 9 pour vélos cargo), 414 emplacements pour les bureaux (dont 22 pour les vélos cargo), 35 emplacements publics extérieurs et couverts et 19 emplacements vélos destiné à l'hôtel, que cela répond aux recommandations de l'étude d'incidences et aux exigences du RRU ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **Modifier les plans afin de :**
 - **Clarifier la nature des toitures vertes prévues sur la toiture autour du pavillon et sur celui-ci (faible épaisseur de substrat dessinée en coupe, mais caractère supposé « semi-intensif » dans la description) ;**
 - **Se conformer strictement aux prescriptions du Titre IV en matière d'accessibilité ;**
 - **Garantir un meilleur confort dans l'ensemble des logements en prévoyant des dispositifs permettant une ventilation naturelle suffisante de tous les locaux de vie pour les logements dépourvus de terrasses ;**
 - **Indiquer la localisation des différentes bornes de paiement au sein des deux niveaux de parking public ;**
- **Préciser les dispositifs prévus pour garantir qu'aucun ascenseur en provenance des deux niveaux de parking public ne permette d'accéder directement aux étages de bureaux (sans passer par le lobby) ;**
- **Prévoir la réutilisation des eaux du bassin de mélange pour les fonctions de coworking et d'hôtel et, afin de limiter au maximum le rejet à l'égout des eaux récupérées sur le site, étudier la possibilité de prévoir une utilisation supplémentaire de ces eaux pour les logements (par exemple WC, arrosage des terrasses, ...) et/ou par la mise en place d'un système de mutualisation de l'eau présente sur place (type OpenSource), ou autre solution équivalente.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: R1154/2018 (PFD)

Adresse / Adres:
Boulevard du Roi Albert II 28 - 30 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Befimmo - S.A. (Rorif)

Objet / Betreft: Démolir l'ensemble des ouvrages en superstructure (socle et tours) à l'exclusion des noyaux des deux tours ainsi que la majeure partie de la dalle de plancher du RDC ; construire un complexe immobilier multifonctionnel à usage de bureau, logement, établissement hôtelier et commerce, incluant la rénovation des niveaux de parking.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/11/2019 - 26/12/2019

Réactions / Reacties: 4

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 12/02/2019

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

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

- 1
- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
 - vu le Plan régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
 - vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
 - attendu que le bien se situe en zone administrative, le long d'espaces structurants (Chaussée d'Anvers, Boulevard Simon Bolivar, boulevard du Roi Albert II au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
 - considérant que les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement initiales ont été introduites par Befimmo S.A. le 27/06/2018 auprès de la BDU/DU et de Bruxelles-environnement, et ont été respectivement déclarées complètes les 09/11/2018 par la BDU/DU et le 24/09/2018 par Bruxelles-Environnement, et visent à ;
 - Pour le permis d'urbanisme :
 - démolir l'ensemble des ouvrages en superstructure (socle et tours) à l'exclusion des noyaux des deux tours ainsi que la majeure partie de la dalle de plancher du rez-de-chaussée ;
 - construire un complexe immobilier multifonctionnel à usage de bureau ; logement, établissement hôtelier et commerce, incluant la rénovation des niveaux de parking ;
 - Pour le permis d'environnement :
 - Exploitation d'un immeuble de bureaux, logements et commerces
 - Exploitation d'un hôtel
 - Exploitation d'un parking public
 - considérant qu'il s'agit de demandes de permis soumises aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec étude d'incidences
 - En vertu de l'application de l'article 128 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe A, pour les rubriques 16, 18 et 20 :
 - 16) construction d'un immeuble de bureaux dont la superficie de plancher hors sol dépasse 20.000 m²
 - 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parc de stationnement couverts, salles d'exposition, etc... comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- 20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement et du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement ;
Et en vertu de l'application des articles 18 à 32 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et de l'Ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe 1A ;
- vu l'avis SIAMU sur la demande initiale (réf. A.1981.0884/96/DX/vh) du 12/09/2018, favorable sous conditions et sous réserve de l'octroi des dérogations par le S.P.F intérieur ;
- vu l'avis Bruxelles-Mobilité sur la demande initiale (réf. AED/DGE/in640577/GA1-12577) du 02/10/2019 (pas de remarques) ;
- vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID sur la demande initiale (réf. 2018110021) du 20/11/2018, favorable sous conditions, imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment (niveaux souterrains compris), à l'exclusion : du commerce compartimenté de 214,64 m² au RDC, des étages dédiés aux logements de l'aile parc, du pavillon ;
- vu l'avis VIVAQUA sur la demande initiale (réf. 808001) du 27/11/2018 ;
- vu l'avis ANLH sur la demande initiale du 21/12/2018 pointant une conformité partielle au Titre IV du RRU ;
- vu l'avis BE / Div. Espaces verts sur la demande initiale du 11/12/2018 ;
- vu l'avis SKEYES (D.G.T.A.) sur la demande initiale (réf. DGI/PA/U/BU/EBBR/IUR-2019-0649) du 15/07/2019, sans objection concernant la construction mais défavorable en ce qui concerne les grues (la hauteur maximale admissible à cet endroit est de 174m DNG/TAW, y compris pour la grue de montage) ;
- vu l'enquête publique sur le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences qui s'est déroulée du 17/01/2019 au 31/01/2019, pour les motifs suivants :
application du CoBAT :
 - art.130 : projet de cahier des charges pour l'étude d'incidence ;
 - art.21 de l'ordonnance du 5/06/1997, relative au permis d'environnement (projet de cahier de charges de l'étude d'incidence) ;
- considérant que le projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidence à réaliser dans le cadre de ces demandes de permis a été élaboré en Comité restreint le 07/12/2018 et transmis le 18/12/2018 à la Ville de Bruxelles pour la mise à l'enquête publique de 15 jours ;
- vu l'avis de la première commission de concertation du 12/02/2019 émis sur le projet de cahier des charges, libellé comme suit :

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

- vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- vu le Plan régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
- vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
- considérant que le bien est situé en zone administrative et le long d'un espace structurant au PRAS ;
- considérant les demandes de permis d'urbanisme (réf. BUP 04/PFD/688807) et de permis d'environnement de classe 1A (réf. BE PE/1A/2018/690256), sis Boulevard Roi Albert II 28 - 30, 1000 Bruxelles, introduites par Befimmo S.A en date du 27/06/2018 (PU) ;
- considérant que ces demandes visent à démolir l'ensemble des ouvrages en superstructure (socle et tours) à l'exclusion des noyaux des deux tours ainsi que la majeure partie de la dalle de plancher du rez-de-chaussée ; construire un complexe immobilier multifonctionnel à usage de bureau ; logement, établissement hôtelier et commerce, incluant la rénovation des niveaux de parking ;
- considérant qu'il s'agit de demandes de permis soumises aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec étude d'incidences ;
- vu l'enquête publique sur le projet de cahier de charges de l'étude d'incidences qui s'est déroulée du 17/01/2019 au 31/01/2019, pour les motifs suivants : art.130 du CoBAT (projet de cahier des charges pour étude d'incidence) et 21 de l'OPE ;
- vu les 9 réactions à l'enquête publique portant d'une part sur le cahier des charges et d'autres part sur le projet même ;
- considérant que les réclamations sur le cahier des charges portent sur :
le caractère jugé non raisonnable de l'alternative morphologique, envisageant une nouvelle forme (implantation, volumétrie, gabarits) pour le projet, éventuellement détachée des contraintes liées au maintien des structures existantes ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

la densité du projet, au profit de la fonction de bureaux majoritairement, et la demande en conséquence d'ajout :

- d'une alternative sans construction d'une aile centrale ;
- d'une alternative de réduction du gabarit à R+15 ;
- d'une variante de programme où l'aile centrale serait affectée à la fonction logement;

les logements : leur proportion jugée insuffisante par rapport à l'ensemble du projet ; le manque de logements type 3 chambres ; le type de publics ciblés ; la dispersion des logements dans le projet via le principe du « zèbre ». Une alternative impliquant au moins 15% de logements de 3 chambres ainsi qu'une alternative rassemblant les logements sur des étages adjacents sont sollicitées ;

l'impact environnemental du projet et des alternatives : demande d'étudier d'une part les incidences microclimatiques des tours sur les activités prévues au niveau de la rue et d'étudier, d'autre part, le bilan carbone en vue de comparer et de départager l'alternative la plus écoresponsables ;

la mobilité : demande de fournir une étude de mutualisation des places de parking au profit des riverains et des institutions aux alentours ;

les incidences socio-économiques : compléter et objectiver que le projet va créer des « milliers » d'emplois directs ;

l'environnement humain direct du projet : compléter la situation de fait du parc Maximilien, vu que ce parc est occupé par de nombreuses personnes en migration et que ce fait aura un impact sur les incidences du chantier en matière de sécurité ;

- considérant que les réclamations sur le projet portent sur :

les logements : la proportion des logements jugée insuffisante par rapport au projet ; le manque de logements type 3 ou 4 chambres ; le type de populations ciblé ;

le concept du projet qui vise à mixer les fonctions (concept Zèbre) et la forte augmentation des superficies de bureau ;

le nombre de parking projeté et l'utilisation des parkings au regard du COBRACE ;

la densification de la parcelle, l'aile supplémentaire, la hauteur projetée, l'impact des façades du socle peu ouvertes sur l'espace public, l'espace jardin fermé et non accessible par le public, ... ;

des questions sur l'emphytéose du site et sur les charges d'urbanisme ;

un rappel du contexte historique du site dans lequel s'insère le projet, découlant de l'expropriation de milliers d'habitants pour cause d'utilité publique ;

- considérant que les réclamations portant sur le projet ne sont pas prises en compte à ce stade-ci de la procédure, ne sont prises en compte que les réactions portant sur le cahier des charges ;

- considérant que de nombreuses préoccupations exprimées dans le cadre de l'enquête publique sont déjà intégrées au cahier des charges, via la définition des alternatives et variantes (développement d'une variante de répartition des surface visant à augmenter le nombre de logements 2 et 3 chambres, variante d'organisation des fonctions – bureaux / logement / hôtel, différente du concept « zèbre », alternative envisageant la rénovation des tours existantes, sans ajout d'une aile centrale, etc.) ou via l'analyse des différents domaines de l'environnement ;

- considérant que le projet s'inscrit sur un site construit dans le cadre du développement du « Plan Manhattan », dont il convient de rappeler l'historique afin de resituer le projet dans son contexte ;

- considérant que l'alternative morphologique est proposée afin de pouvoir étudier une implantation, un gabarit ou un volume différent au projet ; que les alternatives ont pour but de comparer et d'évaluer les avantages et inconvénients d'une solution retenue ; et que cette alternative permettra dès lors de dégager des solutions qui permettraient d'améliorer le projet tel qu'introduit ;

- considérant que l'alternative morphologique n'a pas pour but d'étudier un projet aussi abouti qu'un projet introduit dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme, que dès lors les plans techniques et l'évaluation économique de cette alternative ne sont pas sollicités ;

- considérant de ce qui précède, que cette alternative morphologique telle que sollicitée dans le cadre du cahier des charges n'est pas disproportionnée et est donc raisonnable ;

- considérant que les différentes réclamations visant à réduire le gabarit et à augmenter le nombre de logements du projet, dans l'objectif de renforcer le caractère « mixte » du quartier, pourraient être rencontrées dans le cadre du développement de l'alternative morphologique ;

- considérant que, dans le cadre de l'analyse des incidences du projet dans le domaine social et économique, il convient d'étudier le soutien apporté par le projet au développement communal et régional (en termes de production d'emplois, de logements...) et d'étudier les réponses apportées par le projet ou les alternatives aux besoins du quartier ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que les riverains et comités de quartiers sont une source d'information importante mais que leur consultation par le chargé d'étude dans le cadre de l'étude d'incidences est déjà prévue dans le cahier des charges et au cours des deux enquêtes publiques sur le projet ;
- considérant l'inscription des 2 tours WTC à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;

La Commission de concertation émet un avis favorable sur le projet de cahier des charges (CdC) de l'étude d'incidence, à condition de :

- préciser la définition de l'alternative morphologique afin d'étudier un projet intégrant, notamment, un gabarit réduit et intégrant plus de logements (prévoir minimum 30% sur l'ensemble du projet) ;**
- ajouter dans l'analyse des incidences dans le domaine du microclimat l'étude des impacts du projet sur les activités prévues au niveau de la rue ;**
- ajouter dans l'analyse des incidences en termes de mobilité une étude des possibilités de mutualisation des places de parking au profit des riverains et des institutions aux alentours ;**
- préciser que l'analyse des incidences dans le domaine social et économique devra se pencher sur les réponses apportées par le projet aux besoins identifiés dans le quartier et des nouveaux occupants, et aborder la typologie des logements proposés ;**
- veiller à considérer, dans l'analyse des incidences sur l'urbanisme et le patrimoine les incidences du projet et des alternatives sur le patrimoine, inscrit à l'inventaire du patrimoine remarquable de la Région de Bruxelles-Capitale ;**
- veiller à ce qu'il soit tenu compte dans l'étude d'incidences des différentes études techniques réalisées par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration du projet introduit ;**
- ajouter une variante de localisation des accès au parking et livraisons (en dehors de la chaussée d'Anvers) ;**
- dans le chapitre Energie, prendre en compte l'impact du coût énergétique des technologies « SMART ».**

La Commission de concertation donne un avis FAVORABLE sur le choix du demandeur pour l'équipe du bureau agréé ABV Environnement scrl.

La Commission de concertation complète la composition définitive du Comité d'accompagnement :

- Membres effectifs : BUP, Bruxelles Environnement, Ville de Bruxelles ;**
- Membres associés : commune de Schaerbeek, commune de Saint-Josse, BUP Monuments et sites, Bruxelles-mobilité / stratégie »**

- considérant que le Comité d'Accompagnement s'est réuni une première fois le 21/02/2019 pour établir la version définitive du cahier des charges et approuver la proposition du chargé d'étude ABV Environnement ainsi que la durée de l'étude ;
- considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à sept reprises pour analyser les différents rapports du chargé d'études (le 28/03/2019, 3/05/2019, 20/05/2019, 7/06/2019, 13/06/2019, 15/07/2019 et 30/08/2019 avant de prononcer la clôture de la phase d'étude le 30/08/2019) ;
- considérant que les alternatives et variantes suivantes ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément au cahier des charges :
 - l'alternative 0 (maintien de la situation en l'état, tout en prenant en compte les évolutions pertinentes au sein de la zone d'étude) ;
 - une alternative de rénovation des tours existantes ;
 - une alternative morphologique, déclinée en 2 esquisses, l'une respectant entièrement les critères du cahier des charges, et l'autre, proposée par le chargé d'étude, présentant un projet libéré de la contrainte de la hauteur ;
 - une variante prévoyant un espace vert public non couvert ;
 - une variante de répartition des surfaces de logements, visant à augmenter le nombre de grands logements (2 et 3 chambres) ;
 - une variante d'organisation des fonctions projetées, différente du principe « zèbre » ;
 - une variante de localisation des accès motorisés.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant qu'au terme de l'analyse des incidences du projet et des alternatives, l'étude conclut que le projet proposé est à privilégier, moyennant le suivi de quelques recommandations, notamment du fait de la mixité qu'il permet de créer, de ses performances énergétiques et de l'animation qu'il apporte au Site ;
- vu la déclaration de clôture du 30/08/2019, dans laquelle les points suivants ont en particulier été relevés :
 - l'impact de la durée limitée de l'étude au vu de l'ampleur et de la complexité du projet ;
 - la nécessité de veiller à une bonne intégration du complexe dans le quartier par le biais d'une réflexion sur l'accès, la gestion et la programmation des espaces accessibles au public ;
 - l'importance de la création d'espaces verts dans ces quartiers denses du centre ;
 - l'importance de compenser l'augmentation de l'effet de masse engendrée par le projet par la qualité architecturale ;
 - l'importance de la réflexion à mener sur la convivialité des abords, notamment au regard de la multiplication des accès de service ;
 - une attention particulière à apporter par rapport à la volumétrie du pavillon, notamment du fait de sa proximité avec la fonction de logement ;
 - une attention particulière à apporter sur la question de la qualité des logements, notamment du point de vue de leur ventilation ;
 - des possibilités d'amélioration des performances environnementales du projet ;
- considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet et d'autre part à améliorer le projet, portant notamment sur :
 - le respect de la prescription 0.2 du PRAS via la réorganisation des espaces verts de la Serre ;
 - l'augmentation de la superficie d'espaces verts du site (dans les zones de recul et en toiture) ;
 - l'amélioration de l'intégration des étages techniques du Pavillon ;
 - la réduction des vis-à-vis entre le logement et les espaces de coworking ;
 - la diversification de l'offre d'appartements ;
 - l'augmentation du nombre d'emplacements vélos pour les bureaux ;
 - l'augmentation le volume des bassins d'orage et citernes de récupération des eaux pluviales ;
 - la réalisation de locaux de stockage des déchets conformes aux exigences du RRU ;
 - la réalisation d'un local dédié à l'entreposage des poussettes pour les logements ;
- considérant que suite à la clôture de l'étude d'incidences, le Président du Comité d'Accompagnement de l'étude a reçu du demandeur une notification de sa décision d'amender ses demandes initiales de permis d'urbanisme et d'environnement, en date du 10/09/2019 ;
- considérant que le demandeur a introduit ces demandes amendées en date du 24/10/2019 ;
- considérant que complémentaiement aux amendements, le demandeur a apporté d'initiative des modifications au projet initial, en application de l'art. 177/1 du CoBAT ;
- considérant que les amendements portent sur :
 - la réorganisation des espaces verts au sein de la Serre afin d'assurer la conformité à la prescription générale 0.2 du PRAS ;
 - l'augmentation de la superficie d'espaces verts, via la création de nouveaux espaces dans les zones de recul le long des boulevards Bolivar et Roi Albert 2 et en toiture (toitures vertes semi-intensives) ;
 - la diversification de la typologie des logements via l'augmentation du nombre de logements de 3 chambres (10 au lieu de 3) et la création de 3 unités de « cohousing » ;
 - l'augmentation de la superficie de commerce ;
 - la modification du volume du Pavillon afin d'améliorer l'intégration des espaces techniques et d'augmenter l'écart entre le bâtiment et l'aile centrale ;
 - la modification de la configuration de certains appartements afin de limiter les vis-à-vis avec l'espace de coworking ;
 - la modification de la superficie, du nombre, et de la localisation des locaux destinés au stockage des déchets ;
 - la création d'un local de rangement des poussettes ;
 - l'ajout d'emplacements de parking pour vélos supplémentaires à destination des bureaux et de l'hôtel et la création, pour les logements, les bureaux et le parking public, d'emplacements dédiés spécifiquement aux vélos cargos ;
 - la modification de la position d'un emplacement PMR afin de le rapprocher des noyaux de circulation ;
 - l'implantation au sein du parking dédié aux logements de bornes de rechargement pour véhicules électriques ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- la réalisation d'un cheminement sécurisé entre les monte-charges et le quai de déchargement ;
- la modification du système de gestion des eaux via l'ajout d'un bassin de mélange de 110 m³ en complément des deux citernes de récupération de 145 m³ ;
- une proposition d'engagement visant à assurer le passage du public au droit des zones de recul, et à assurer l'entretien et la sécurité de ces dernières ;
- l'ajout de panneaux photovoltaïques au niveau de la toiture de la Serre et l'amélioration des possibilités de mutualisation énergétique et de valorisation de l'échange thermique entre les fonctions ;
- la reconfiguration des positions des panneaux photovoltaïques afin de maximiser leur rendement ;
- l'installation d'un restaurant sur la terrasse du rooftop afin de valoriser l'espace disponible ;
- le déplacement du point de rejet du désenfumage de l'atrium ;
- l'inversion de la position de certaines prises d'air frais et rejets d'air viciés afin de tenir compte des vents dominants ;
- l'implantation d'ouvertures en toiture de la Serre ;
- la révision du tableau des superficies des différentes fonctions et de l'encodage PEB ;
- considérant que ces modifications apportées au projet dans le cadre des amendements permettent de répondre à la plupart des recommandations formulées dans 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 ;
- considérant que certaines modifications ont été apportées d'initiative par le demandeur en application de l'art. 177/1 du CoBAT, que ces modifications résultent d'une coordination plus approfondie entre les critères architecturaux, les éléments de stabilité ou les techniques, d'une volonté d'amélioration du fonctionnement de certaines affectations, des équipements ou des qualités esthétiques du projet, ainsi que d'exigences de sécurité ;
- considérant que d'autres modifications résultent de demandes liées à la prévention incendie ou à des exigences techniques spécifiques (M6, M9) ;
- considérant que certaines modifications résultent d'une volonté d'optimisation structurelle (M8, M10) ;
- considérant que ces modifications portent sur :
 - M1 : l'ajout d'un ascenseur entre la cuisine au N-1 et le restaurant au N+1
 - M2 : la reconfiguration de l'angle chaussée d'Anvers / rue Willem De Mol par le pivotement à 90° de la salle de sport et l'ajout d'un commerce supplémentaire
 - M3 : l'adaptation des rampes de parking vélo ;
 - M4 : le réaménagement de l'accès au niveau +2 rendu accessible depuis l'aile centrale et non plus directement depuis la rue Willem de Mol
 - M5 : le prolongement de l'ascenseur du parking vers le niveau +1 (réception des bureaux) et la suppression des ascenseurs distincts entre le rez et le niveau +1
 - M6 : la création d'un couloir de liaison entre le noyau des tours côté parc et le local incendie central
 - M7 : le réaménagement du niveau +1 pour relier l'auditoire à la réception des bureaux et à la cafétéria, le déplacement des toilettes
 - M8 : la reconfiguration du niveau -0.5, pivotement de la salle de sport pour reporter la descente de charge sur les structures existantes
 - M9 : reconfiguration du niveau -1 pour permettre l'accès à de plus grands camions, une meilleure organisation et une meilleure disposition des éléments techniques
 - M10 : reconfiguration des sous-sols pour l'ajout d'éléments porteurs
 - M11 : diminution de la superficie de la serre et alignement de sa façade avec les façades attenantes de l'aile centrale
 - M12 : reconfiguration d'un escalier et d'un noyau sanitaire au niveau +3
 - M13 : modification de l'accès aux escaliers de secours et au 2^{ème} monte-charge, désormais accessible à tous les niveaux
 - M14 : adaptation de l'aspect esthétique des façades par un traitement spécifique de chaque aile du projet et l'introduction de la polychromie ;
- considérant que des explications relatives aux adaptations esthétiques apportées aux façades (M14), ainsi qu'une deuxième étude acoustique relative aux plans amendés, et une motivation spécifique sur la dérogation concernant le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour les logements ont fait l'objet d'une note explicative complémentaire intitulée « complément à l'étude d'incidences sur l'environnement » (annexe 3) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant cependant que cette note n'ayant fait pas fait l'objet d'un suivi ni d'une validation de la part du comité d'accompagnement, elle est à considérer comme un simple complément d'information dans le cadre du projet définitif davantage que comme un complément à l'étude ;
- considérant que ces amendements et modifications aboutissent à ce qu'il y a lieu d'appeler le «projet définitif» ;
- vu la demande d'avis collège et de mise à 2^{ème} enquête publique du 20/11/2019 relatif au projet définitif ;
- vu la décision d'octroi des dérogations à la réglementation en matière de prévention incendie, octroyée le 11/10/2019 par le service public fédéral, direction générale sécurité et prévention (point 5.6.1 de l'annexe 1, points 1.2, 2.1, 2.2.2, 3.2, 3.4.4.3, 3.6, 4.1, 4.2.2.2, 4.2.2.6, 4.4.1.1, 4.4.1.2, 4.4.2, 5.1, 5.5, 6.1.2.1, et 6.9.3.1 de l'annexe 4/1 de l'arrêté royal du 07/07/1994) ;
- vu l'avis SIAMU (réf. T.1981.0884/100/DX/dd) du 22/10/2019 sur le projet définitif, favorable sous conditions ;
- vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID sur la demande définitive (réf. 2019110056) du 22/11/2019, favorable sous conditions, imposant une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment (niveaux souterrains compris), à l'exclusion : du commerce compartimenté de 201.19 m² au RDC, des étages dédiés aux logements de l'aile parc, du pavillon ;
- vu l'avis AccessAndGo sur la demande définitive du 03/01/2020 pointant une conformité partielle au Titre IV du RRU, et plus particulièrement :
 - La trop faible largeur de la porte donnant accès au sas ascenseur dans le parking
 - L'absence de vestiaire et de douche PMR, et d'un ascenseur conforme de min 140 cm de profondeur dans la partie sport
 - Le non-respect des quotas de chambres PMR requises par le RRU et l'absence d'une partie PMR pour le comptoir d'accueil dans l'hôtel
- considérant que les remarques émises par SKEYES (D.G.T.A.) dans le cadre de la demande initiale restent d'application pour la demande définitive (sans objection concernant la construction mais défavorable en ce qui concerne les grues - la hauteur maximale admissible à cet endroit est de 174m DNG/TAW, y compris pour la grue de montage) ;
- attendu que le projet définitif est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
 - Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
 - article 124 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;
 - article 141 : demande soumise à étude d'incidences (annexe A, rubriques 16, 18 et 20) ;
 - article 153, §2 : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - Titre I, art. 7 : implantation d'une construction isolée
 - Titre I, art. 8 : hauteur d'une construction isolée
 - Titre I, art. 11 : zone de recul aménagée en jardinet
 - Titre I, art. 13 : maintien d'une surface perméable
 - article 153, §2 : dérogation à un Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ou à un Règlement des Bâtisses (RB) :
 - art. 54 : soubassement en pierre de taille, hauteur min. 50 cm
 - art. 70 : ouverture d'une porte vers l'extérieur
 - art. 72 : couverture de l'auvent non translucide
 - Article 207 §1 al4 : bien à l'inventaire
 - Application du PRAS :
 - Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative
 - Application des articles 30 et 31 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- attendu que le projet définitif a été soumis à enquête publique du 27/11/2019 au 26/12/2019, pendant laquelle 4 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale ont été formulées, portant principalement sur :

En ce qui concerne les points positifs :

- Mixité du projet alliant logement, bureau, hôtel, commerce...
- Augmentation du nombre de grands logements par rapport au projet initial ;
- La présence de bureau dans le quartier nord peut se justifier par la proximité de la gare ; il y a lieu cependant d'être attentif au type d'occupant pour assurer une réelle compatibilité avec les logements ;
- Parking très limité pour le bureau et l'hôtel ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

En ce qui concerne les points négatifs :

- Le projet manque de logements abordables ; les 111 logements sont pressentis comme logements de standing ;
 - La proportion de logements est anecdotique par rapport aux m² de bureau (111 logements contre 69.000m² de bureau), le nombre de logements pourrait être augmenté ;
 - Leurs aménagements ne sont pas suffisamment qualitatifs, comme par exemple les ouvertures des fenêtres qui sont limitées à 11cm – sentiment d'insécurité – consommation d'énergie en lumière importante ;
 - Quelle est la plus-value du concept zèbre ? pourquoi une densification au profit du bureau ?
 - On pourrait encore limiter d'avantage le nombre d'emplacements de parking pour les logements et augmenter le nombre d'emplacements vélos ;
 - Le socle projeté n'offre pas suffisamment d'échanges avec les rues adjacentes, en particulier côté Anvers ; ça aurait été l'occasion d'insérer des fonctions diverses et porteuses d'échanges avec les espaces publics, correspondant aux besoins actuels de la Ville et des habitants ;
 - L'espace vert d'un seul tenant se matérialise sous la forme d'une serre privative composée de plantes exotiques >< à un réel espace public relié au quartier, les arguments pour refuser un espace vert public non couvert et ouvert sont aberrants selon l'IEB, en ce que le problème principal d'un espace public, c'est qu'il soit public ; cette justification va à l'encontre de la redynamisation du quartier comme lieu de vie ;
 - La justification de la démolition des tours peut être entendue en ce qui concerne les techniques spéciales et de l'enveloppe mais ne justifie en rien la démolition des structures béton ;
 - Comme les cages d'escalier sont maintenues, ceci indique que les niveaux existants disposent d'une hauteur suffisante ;
 - Le projet induit que la volonté du demandeur est de densifier au maximum son projet ;
 - Demande que la démolition des structures bétons soit refusée et que la densité du projet ne soit pas augmenté ;
 - Les tours présentent des inconvénients environnementaux connus : effets microclimatiques impossibles à éliminer, performances énergétiques médiocres, pertes de surfaces utiles liées aux fonctions techniques nécessitées par leur gigantisme, ... ;
 - Ombres portées sur le parc Maximilien – le projet ne prévoit pas d'amélioration ;
 - Pourquoi ne pas diminuer les gabarits ?
 - Les hautes tours sont consommatrices en énergie ;
 - Au regard des alternatives, il est regrettable qu'une réduction des gabarits n'ait pas été retenue – le projet densifie le site ;
 - Empreinte écologique de la démolition / reconstruction – bilan carbone très élevé ;
 - Motivation insuffisante quant à l'impact environnemental global du projet ; lors que l'étude démontre que la rénovation de la tour est l'option la plus soutenable écologiquement
 - Nuisance à l'échelle du quartier (pollution, charrois, ...) ;
- considérant que dans le cadre de l'enquête publique certaines demandes ont été formulées, telles que ;
- Une étude de vent approfondie ;
 - Une étude urbanistique de tout le quartier Nord ;
 - Considérer le projet au regard des PAD Maximilien et quartier Nord ;
 - Une démarche de réemploi exemplaire des matériaux ;
 - Réflexion portée par la Région sur le sort à réserver à ces bâtiments dans une perspective environnementale afin d'évaluer les possibilités de leur maintien ;
 - Demande que les charges d'urbanisme soient destinées à du logement, tel que du logement social ou loyer modéré ;
- considérant que dans le cadre de l'enquête publique certaines questions ont été formulées, telles que :
- Emphytéose – terrain appartenant à la Ville de Bxl – nécessité de plus de clarté sur le contrat de bail ;
 - Charges d'urbanisme – logements sociaux au sein du projet ou logements abordables et équipements répondant aux besoins du quartier ;
 - Indirectement, la communauté flamande va réunir son administration en 1 seul siège, quid des 3 tours qui seront vidées, qu'elle est la vision régionale de cette rotation et durée de vie courte de ces tours ?



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant l'avis de la commission de concertation du 08/01/2020 libellé comme suit :

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

REPORTÉ

Il y a lieu de clarifier la demande en ce qui concerne :
les conditions d'accessibilité de la toiture de l'aile centrale pour le public et son utilisation projetée (notamment du point de vue de l'indépendance entre l'accès public et le fonctionnement du restaurant) ;
démontrer que l'espace polyvalent du dernier étage de l'hôtel puisse être aménagé techniquement en restaurant (cuisines, chambre froide, extraction des hottes, ...);
fournir une étude relative au rejet d'air permettant de démontrer la compatibilité des installations techniques avec l'utilisation projetée de la toiture de l'aile centrale ;
la nature des toitures vertes prévues (intensives ou extensives) et du type de végétation envisagé ;
l'impact visuel lié au placement de panneaux photovoltaïques sur la toiture de la serre à hauteur de 50%, sur le ressenti de cet espace (perte de luminosité et de visibilité du ciel) ;
les modifications esthétiques apportées en façade (rendre cohérente la description et les plans, fournir des vues et intégrations permettant d'apprécier les modifications conformément à celles produites dans le cadre de l'étude d'incidence)
fournir les échantillons de tous les matériaux et couleur ;
fournir les détails techniques des châssis guillotine de la serre ;
fournir les études techniques relatives aux ouvertures de fenêtres des logements ;
les dispositifs d'ouverture prévus pour les logements (oscillo-battant ou projetant ?), ainsi que l'amplitude des ouvertures prévues,
la nature des plantations prévues dans la serre et la compatibilité de celles-ci dans l'optique d'une ouverture complète des panneaux inférieurs la majeure partie de l'année
corrections des incohérences entre les différents documents fournis (note descriptive / EI / plans / PE), tels que emplacements parking (nombre et répartition, caractéristiques des emplacements voitures et vélos), capacité citernes d'eau, ... »

- considérant que le demandeur a introduit en date du 21/01/2020 une note technique de clarification visant à répondre aux précisions demandées, que la CC a été suivie le 22/01/2020 d'une réunion impliquant toutes les parties concernées ainsi que le bMa en vue de débattre des modifications esthétiques apportées au projet ;

Description et analyse du projet définitif :

CIRCULARITE :

- considérant que l'option de démolition des structures existantes à l'exclusion des noyaux des tours résulte d'une analyse ayant établi que la résistance au feu et les capacités structurelles des planchers et les hauteurs sous plafond ne rencontrent plus les normes constructives et les exigences techniques actuelles ;
que ces démolitions sélectives résultent également d'une réflexion liée à la circularité, au cycle de vie des matériaux et au recyclage, dans la mesure où elles prévoient le démontage des structures légères partiellement recyclables (planchers en acier et façades, matériaux de revêtement), dont la rénovation impliquerait des travaux disproportionnés par rapport aux performances obtenues, et le maintien quasi systématique des structures en béton difficilement recyclables (principalement les niveaux souterrains et les noyaux des tours), et ce, dans les proportions suivantes (en poids) :

61% du bâtiment existant maintenu en place

5% de matériaux issus du recyclage de matériaux démontés in situ

34% de nouveaux matériaux dont 20% certifiés C2C ou équivalent

- considérant que cette approche permet de limiter le bilan carbone et l'impact environnemental du projet ;
- considérant que la conservation des hauteurs d'étage existantes liées au maintien des noyaux de circulations verticales implique un aspect contraignant en termes d'intégration des installations techniques, mais que cela est compensé par la création de plateaux de bureaux à double hauteur dans l'aile centrale ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

AFFECTATIONS :

- considérant que la parcelle est située dans une zone identifiée en tant que pôle de développement prioritaire au PRDD, mais n'est toutefois pas inclus dans le périmètre des outils prévus pour atteindre les objectifs visés (PAD Maximilien, CRU Brabant-Nord-Saint-Lazare, CRU Citroën-Vergote, par exemple), que le PRDD prône la réintégration de la mixité urbaine dans le quartier, la création de logements, d'équipements et de commerces au sein de zones actuellement monofonctionnelles et le rétablissement d'un lien fort entre le territoire du canal et le centre-ville ;
- considérant que le projet se situe en zone administrative au PRAS, que cette dernière a pour vocation d'être affectée principalement au bureau ;
- considérant que le projet définitif prévoit la répartition suivante en termes d'affectations :
 - 82.809.35 m² de bureaux (dont 80.044.07 m² hors sol et 2.765.28 m² en sous-sol)
 - 14.307.34 m² de logement
 - 15.901.89 m² d'hôtel
 - 1.054.37 m² de commerce (936.71 m² hors sol et 117.66 m² en sous-sol)
 - Un espace privatif accessible au public sur une superficie de 2.251.41 m² (la serre)
 - Un parking enterré d'une capacité totale de 863 emplacements répartis comme suit :
 - 424 emplacements voitures et 20 emplacements moto à destination des bureaux
 - 73 emplacements voitures à destination des logements
 - 346 emplacements voitures pour le parking public
- considérant que ces affectations sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative ;
- considérant qu'il en résulte une diminution de la superficie plancher affectée au bureaux (-11.091.03 m² hors sol en moins) et l'apparition d'affectation inexistantes en situation actuelle (logement et hôtel), ce qui améliore la mixité fonctionnelle au sein du quartier ;
- considérant que le maintien d'une importante affectation de bureau se justifie en zone administrative, qu'elle permet la consolidation de la fonction administrative au sein des sites les plus pertinents ;
- considérant également que la demande sur le marché du bureau consiste essentiellement en une demande de remplacement au sein d'un parc de bureau vieillissant, qui n'est souvent plus conforme aux normes constructives actuelles et amené à se transformer en profondeur, davantage qu'à une demande liée à de la croissance de l'activité tertiaire proprement dite, qu'en cela le projet apporte une réponse à cette demande de remplacement pouvant justifier la création d'une offre de bureaux supplémentaires par manque de flexibilité de l'offre existante ;
- considérant par ailleurs qu'en ce qui concerne les affectations, le projet s'inscrit également dans les ambitions poursuivies par le plan communal de développement de la Ville en ce qui concerne le quartier nord, à savoir :
 - restaurer une diversité fonctionnelle au sein du quartier
 - favoriser la mixité sociale dans le quartier
 - limiter la capacité d'accueil en nouveaux bureaux à 90.000 m²
 - renforcer l'attractivité du quartier pour les habitants, notamment par une offre de zones vertes suffisantes
 - faire de la chaussée d'Anvers un axe de logements continu entre le vieux et le nouveau Quartier Nord
- considérant que ces différentes affectations sont organisées selon un concept « zèbre », qui alterne la fonction de logement avec celle de bureau un étage sur deux pour l'aile Parc, et la fonction d'hôtel avec celle de bureaux pour l'aile Gare, que l'aile centrale est entièrement dédiée aux bureaux et offre des hauteurs sous plafond correspondant à un double niveau ;
- considérant que cette organisation de la mixité permet d'une part d'optimiser les circulations verticales, d'autre part d'affirmer la mixité programmatique en façade par l'effet d'alternance qui résultera d'une occupation différée des différents plateaux ;
- considérant que le socle abrite une série de fonctions qui activeront l'interface du projet avec l'espace public, tel que des commerces, la serre accessible au public en journée, le lobby de l'hôtel, les différents accès, qu'il en résulte une bonne répartition des fonctions et une alternance des zones d'activation avec les zones logistiques, et qu'aucune façade n'est dès lors entièrement inactivée ;
- considérant que les modifications d'aménagement intérieur introduites dans le projet définitif (M1, M3, M4, M5, M7, M9, M12, M13) permettent un meilleur fonctionnement des circulations internes, une simplification du fonctionnement, tout en résolvant des problèmes de stabilité, que ces modifications n'ont par ailleurs aucun impact urbanistique ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que l'ajout d'un commerce supplémentaire (M2) à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue W. De Mol permet une meilleure activation de la zone, répond partiellement à la recommandation n° 53 et améliore l'intégration du projet dans son environnement ;

IMPLANTATION :

- considérant que l'implantation de la construction relève de la section 2 du Titre I du RRU relative aux constructions isolées ;
- considérant que le bâtiment s'implante en retrait des limites parcellaires et de l'alignement le long du boulevard Simon Bolivar, sur toute la longueur de la façade sud, partiellement le long du boulevard Albert II, le long de la façade est, et de manière très marginale le long de la chaussée d'Anvers ;
- considérant que le retrait préexistant de 10 m sur le boulevard S. Bolivar est un héritage du contexte planologique datant de l'époque de la construction, en particulier du PPAS 46-21 « Quartier Nord » approuvé le 17/02/1967 et abrogé totalement le 26/06/2008, que ce retrait est porté à 13.75 m en situation projetée, ce qui est peu perceptible à l'échelle bâtiment, mais permet un aménagement plus qualitatif de l'espace public en bordure du projet ;
- considérant que le projet déroge aux art. 7 et 11 du Titre I du RRU en ce que la construction en sous-sol n'est pas recouverte d'une couche de terre arable de 0.60 m sur toute la ces zones de recul ne sont pas aménagées en jardinet et plantées en pleine terre ;
- considérant cependant que les flux piétons importants à l'entour du site, le nombre et la répartition des accès prévus, la nécessité d'aménager des parking vélos, la nécessité de garantir une bonne accessibilité périphérique pour les véhicules de secours et surtout le maintien du parking existant au sous-sol, dont l'emprise correspond à la totalité de la parcelle, justifient la minéralisation quasi complète de ces zones ;
- considérant par ailleurs que ces zones sont agrémentées de bacs à plantes afin d'en améliorer l'intégration paysagère et les qualités biologiques ;
- considérant que cette implantation aboutit à une réduction du taux d'emprise du bâtiment de 0.92 en situation existante à 0.83 en situation projetée, au bénéfice d'un agrandissement des zones de passage public sur sol privé ;
- considérant que la gestion de ces espaces fait l'objet d'une proposition de convention entre le demandeur et la Ville ;
- considérant que les toitures des ailes parc, gare et centrale ne sont pas verdurisées, en dérogation à l'art. 13 du Titre I du RRU, mais que la totalité de ces toitures est recouverte de panneaux photovoltaïques, à l'exception des zones de rails pour nacelles de nettoyage des façades, 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 par ailleurs que le dernier niveau de l'aile centrale est traité comme un rooftop accessible et pourvu de plantations, répondant à la définition d'une toiture verdurisée extensive ;
- considérant que la toiture du pavillon au R+7 et la toiture située entre le pavillon et les ailes centrales et parc au R+3 sont verdurisées, que les plans mentionnent la présence d'une toiture verte intensive sur le pavillon, mais que les coupes ne montrent que des épaisseurs de substrat de l'ordre de 15 à 20 cm, ce qui correspond davantage à une toiture verte de type extensif, que cet aspect est à clarifier dans la mesure où la qualité paysagère et la variété des plantations présentes sur ces toitures vertes sera une compensation bienvenue à la localisation quelque peu ingrate des logements et (dans une moindre mesure) des plateaux de bureaux donnant de ce côté ;

VOLUMETRIE et GABARITS :

- considérant que l'implantation d'un bâtiment de grande hauteur à cet endroit s'inscrit pleinement dans le cadre fixé par le PRDD en ce qui concerne les conditions générales à respecter pour le développement d'immeubles élevés, à savoir : la valorisation du paysage urbain et de la topographie (implantation en fond de vallée, intégration au panorama régional), de la morphologie urbaine (renforcement de la logique de cluster de tours propre au quartier nord, marquage du centre du quartier), et dans une moindre mesure, la valorisation d'une programmation urbaine (serre et rooftop accessibles au public, injection d'une mixité programmatique, impact limité sur la mobilité,...) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que la volumétrie générale du projet se décompose en trois ailes (entités hautes) non alignées sur la limite parcellaire, l'aile Parc sur la chaussée d'Anvers, l'aile Gare sur le boulevard Albert II, et l'aile centrale (h 111.25 m) reliant celles-ci, et de deux volumes (entités basses) : la serre sur le boulevard Albert II et le Pavillon sur la chaussée d'Anvers d'une hauteur respectivement de 18.28 m et 29.30 m, alignés sur les limites parcellaires ;
- considérant que la hauteur des trois ailes, qu'il s'agisse de l'aile centrale (111 m) ou des ailes Gare et Parc (107m), déroge à l'art. 8 du Titre I du RRU en ce qu'elles dépassent la moyenne des constructions environnantes, qui s'établit à 80.5 m (moyenne des constructions établies sur les parcelles environnantes) ;
- considérant cependant que les ailes Gare et Parc reproduisent les hauteurs des tours existantes dont elles conservent les noyaux, que les volumes élevés permettent de maintenir un dialogue avec les autres tours du cœur historique du projet Manhattan, dont elles assument l'héritage, ce qui permet de respecter, voire de renforcer la morphologie du quartier, son skyline caractéristique et ses lignes de composition principales ;
- considérant que la terminaison de l'aile centrale se fait sous la forme d'un portique abritant une toiture plantée accessible aux occupants des logements, des bureaux, aux clients de l'hôtel, qu'il est également accessible au public via le lobby de l'hôtel ;
- considérant que les volumes bas permettent d'établir un dialogue avec le contexte urbain à une échelle plus proche de celle du piéton, forme un avant-plan permettant d'adoucir l'inscription du projet dans son environnement ;
- considérant que la modification du volume de la serre (M11) simplifie la volumétrie tout en permettant une meilleure visibilité de l'accès principal du bâtiment ;
- considérant que la volumétrie du pavillon a également été revue dans le cadre du projet définitif, qu'elle présente désormais un recul de 16,00 m par rapport à la façade ouest de l'aile centrale et de 13,27 m par rapport à la façade nord de l'aile parc (contre respectivement 10,97 m et 13,02 m dans la demande initiale), qu'il en résulte un caractère moins enclavé de la zone de toiture située au R+2 entre le pavillon l'aile parc et l'aile centrale, améliorant de la sorte tant le confort des bureaux de l'aile centrale que celui des logements inférieurs de l'aile parc ;
- considérant par ailleurs que l'étage technique du pavillon, formant un bandeau aveugle imposant dans la demande initiale est désormais intégré dans la volumétrie générale du pavillon, ce qui en améliore à la fois l'esthétique que l'intégration urbanistique ;
- considérant que le bâtiment s'inscrit au cœur du projet Manhattan, régit dès l'origine par des principes de composition d'ensemble fortement marquées par la symétrie ;
- considérant que la modification de sa volumétrie, notamment par l'ajout de l'aile centrale n'altère pas significativement la perception de la composition d'ensemble dans la perspective des axes principaux (S. Bolivar depuis le canal et Albert II depuis le centre), dans la mesure où la perception des deux volumes préexistants des tours reste perceptible, que le nouveau volume de l'aile centrale est soit tangentiel à la vue, soit inscrit en retrait, mais qu'elle implique une modification substantielle de la perspective à partir d'autres points de vue, comme depuis le parc Maximilien ou la gare du Nord, voire de perspectives plus éloignées (Tour et Taxis, Basilique) ; que cet aspect est toutefois atténué par le traitement architectural et une volonté de transparence maximale au niveau de l'aile centrale ;
- considérant que l'étude d'incidence a démontré le faible impact additionnel du projet par rapport à la situation existante en matière de microclimat (ombres portées et effets éoliens) ;

GESTION DES EAUX :

- considérant que le système de gestion des eaux a été modifié dans le cadre de la demande définitive en ce que le projet définitif prévoit la mise en place de 2 citernes de récupération de 145 m³ chacune, auxquelles s'ajoute un bassin de mélange de 110m³, portant le volume total de récupération à 400 m³, ce qui permet de respecter le RRU (volume minimum de 302.3m³) ;
- considérant que les apports d'eau vers le bassin de mélange sont composés des eaux usées non fécales des bureaux (2 350m³/an), des eaux pluviales des toitures (5 500 m³/an) et des eaux drainées (44 300 m³/an), totalisant ainsi un volume potentiel de 52.150 m³/an ;
- Que l'utilisation projetée de ces eaux est prévue pour l'arrosage (905m³/an), le refroidissement adiabatique (800 m³/an) et les sanitaires des bureaux (7.550 m³/an), ce qui est bien en deçà du potentiel de récupération ;
- considérant que l'étude d'incidences préconisait à ce propos de maximiser la réutilisation des eaux, en desservant l'ensemble des fonctions (coworking, hôtel et logements) et non uniquement les bureaux (recommandation n° 64) et conseillait de mutualiser l'eau extraite en participant à des programmes type Opensource (recommandation n° 60) ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que le demandeur a indiqué dans sa note présentant les amendements que les eaux de récupération dans le projet définitif permettront également d'alimenter les fonctions d'hôtel et de coworking, mais pas les logements pour des raisons de coût d'investissement ;
- considérant que la réutilisation des eaux pour les fonctions de coworking et d'hôtel est positive, mais que les documents fournis, en particulier le « schéma de principe de gestion des eaux intégrant le bassin de mélange » ne permettent pas de comprendre quelle utilisation sera faite de ces eaux pour l'hôtel et le coworking ;
- considérant qu'il convient de préciser cela et, afin d'éviter le gaspillage de la ressource, d'étudier la possibilité de prévoir la réutilisation des eaux pour les WC des logements et/ou opter pour un système de mutualisation de l'eau présente ;

ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS :

- considérant que le caractère fermé du bâtiment existant au niveau du socle s'explique notamment par les intentions initiales du projet Manhattan, qui prévoyaient de dédier le niveau du rez-de-chaussée à la circulation automobile (autoroute urbaine) et la création d'une esplanade publique au-dessus du socle de l'immeuble, que ces intentions n'ayant jamais été mises en œuvre, il en résulte un manque d'activation et d'ouverture du socle dans son contexte urbain et un traitement essentiellement fonctionnel et logistique de l'interface du bâtiment avec l'espace public, un manque de perméabilité piétonne et visuelle ;
- considérant que le projet initial visait à se démarquer des tours existantes et des tours voisines en verre teinté (« glass box ») par l'utilisation généralisée de verre transparent et d'une teinte gris clair pour les menuiseries, ainsi que d'une différenciation de chaque façade en fonction de l'usage et de l'exposition ;
- considérant que le traitement de l'aile centrale avec des étages à double hauteur se veut le plus transparent possible, mais que pour des raisons de contrôle climatique intérieur, 40% des façades sont toutefois opacifiées ;
- considérant que l'étude d'incidence a mis en avant un effet de massivité accentué du projet depuis certaines perspectives, que pour ces raisons, le demandeur a choisi d'introduire des modifications esthétiques dans le traitement de façades suite à la conclusion de l'étude d'incidences, notamment par l'introduction de la polychromie ;
- considérant cependant que la demande modifiée comporte des contradictions entre les descriptions données au « complément à l'étude d'incidences » (aluminium foncé et alternance de vitrage transparent et de vitrage émaillé pour l'aile centrale), les figures jointes au même document (aluminium foncé et alternance de vitrage réfléchissant et de verre émaillé pour l'aile centrale), et la légende des plans de la version définitive du projet (aluminium gris clair et alternance de vitrage transparent et de vitrage opaque de teinte « neutre »), que la note technique de clarification du 21/01/2020 précise toutefois les matériaux envisagés de la manière suivante :
 - parement de béton clair et stores jaunes pour le pavillon ;
 - menuiseries en aluminium anodisé de teinte bronze foncé (murs rideaux et panneaux d'allège) rappelant fortement l'esthétique des constructions existantes et vitrages transparents pour les volumes des ailes parc et gare, correspondant globalement à l'implantation des tours historiques ;
 - menuiseries en aluminium anodisé de teinte gris clair, alternance de vitrages transparents et opaques de couleur neutre pour l'aile centrale ;
 - teinte verte pour la serre ;
 - trame en béton, éléments de toiture et techniques de teinte rouge pour le dernier étage de l'aile centrale ;
- considérant qu'il en résulte une individualisation plus marquée de chaque partie du bâtiment, et un effet de juxtaposition et de superposition qui n'était pas présent dans la demande initiale, qui présentait un caractère plus homogène, que cette approche est toutefois pertinente dans la mesure où elle permet de fragmenter visuellement la masse imposante du bâtiment en conférant à chaque partie une logique esthétique propre, tout en veillant à maintenir la cohérence d'ensemble par l'utilisation d'une palette de finition anodisée harmonisée et des proportions comparables ;
- considérant que les échantillons fournis préalablement à la concertation du 08/01 et lors de la réunion du 22/01 démontrent une ressemblance quasi parfaite avec les échantillons de châssis teinte bronze prélevés sur les tours existantes ;
- considérant qu'il n'y a pas lieu d'accentuer inutilement la présence d'installations techniques sur les toitures des ailes parc, gare et centrale en restreignant l'usage de la couleur, et en proposant des coloris dans la continuité des ouvrages sous-jacents ;
- considérant que la note complémentaire du 22/01/2020 démontre que la couverture partielle de la toiture de la serre par des panneaux photovoltaïques permet de réduire les risques de surchauffe de cet espace, et de dégradation des plantations, tout en conservant une perméabilité visuelle vers le ciel suffisante pour que l'espace reste qualitatif ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

LOGEMENTS :

- considérant que la part des logements sociaux Dans le Quartier Nord s'élève à 18,35 logements par tranche de 100 ménages (source : monitoring des quartier 2019), ce qui place le quartier dans la moyenne haute en termes de proportion de logements sociaux à l'échelle de la région, qu'il y a lieu prioritairement de revaloriser ce parc existant par des opérations de rénovation et de requalification des espaces publics ;
 - considérant que parallèlement, l'ancrage, le maintien et l'attraction de la classe moyenne au sein de la région fait partie des priorités gouvernementales, qu'une offre visant à rencontrer les besoins de ce type de population au sein du quartier est le bienvenu en termes de mixité sociale ;
 - considérant que le projet définitif prévoit 111 logements répartis comme suit :
 - 23 studios (soit 21%)
 - 52 logements 1 chambre (soit 47%)
 - 23 logements 2 chambres (soit 21%)
 - 10 logements 3 chambres (soit 9%)
 - 3 logements 4 chambres ou plus (soit 2%)
 - considérant qu'il en résulte une majorité de petits logements (58% de studios et de logements 1 chambre) ;
 - considérant qu'en application du concept « zèbre », les logements sont disposés dans l'aile parc, aux étages pairs, du 2^{ème} au 26^{ème} étage ;
 - considérant que le maintien des noyaux et du principe de distribution des plateaux implique de facto l'impossibilité de réaliser des logements traversants, que seuls les logements situés aux angles sud-ouest et nord-ouest disposent d'une double orientation, les autres logements étant mono-orientés ;
 - considérant que la situation du projet, la population visée et les contraintes spatiales et techniques particulières peuvent justifier en partie la présence d'une majorité de petits logements ;
 - considérant cependant l'étude d'incidence a révélé que cette disposition était problématique pour les logements des niveaux inférieurs qui sont fortement enclavés, mono-orientés au nord vers le volume du co-working, que le projet a été modifié en proposant des unités de co-housing de 6 chambres bénéficiant d'un séjour et d'une terrasse orientés vers le parc aux trois niveaux de logement inférieurs (2^{ème}, 4^{ème} et 6^{ème} étage), ce qui est une réponse appropriée aux contraintes de localisation spécifiques pour ces logements ;
 - considérant que ces grandes unités permettent également de répondre à l'une des recommandations de l'étude d'incidences concernant l'augmentation du nombre de grands logements ;
 - considérant que l'exposition plein sud d'une partie des logements ainsi que les grandes superficies vitrées pourraient faire redouter des risques de surchauffe des unités concernées ;
 - considérant cependant que des systèmes de contrôle climatique sont mis en œuvre pour pallier à ce risque, par le biais d'un système de refroidissement adiabatique de la ventilation, un indice solaire adéquat pour les vitrages, des protections solaires intérieures ainsi que la présence d'ouvrants ;
 - considérant toutefois que les logements dépourvus de terrasses (soit environ la moitié) ne disposent que de possibilités d'ouverture très limitées pour les fenêtres, à savoir, dans la version initiale du projet : des coulissants toute hauteur limités à 11 cm d'ouverture, ce qui implique potentiellement un sentiment d'inconfort et de claustrophobie, ainsi qu'une carence en termes de ventilation intensive pour les occupants des logements concernés ;
 - considérant que ceci a fait l'objet d'une recommandation de la part du chargé d'étude au chapitre être humain et sécurité, qui n'a cependant pas été reprise dans la version finale du rapport compte tenu du caractère subjectif de cette appréciation et de l'impact architectural conséquent qu'elle représente (notamment par la nécessité de prévoir des systèmes anti-chute conforme au droit de chaque ouverture) ;
 - considérant que la demande définitive modifie cet aspect, dans la mesure où elle propose dorénavant des fenêtres projetantes, mais est peu explicite et relativement contradictoire quant au système d'ouverture proposé, dans la mesure où la note explicative mentionne la présence de « modules ouvrants de 75 cm en oscillo-battants » alors que les élévations représentent des châssis projetant, de 75 cm de large pour les bureaux et moins de la moitié pour les logements (car prévus à cheval sur des cloisons séparatives), que la note de clarification du 21/01/2020 précise que c'est bien cette dernière option qui est proposée (fenêtres projetantes à ouverture limitée) ;
 - considérant en l'état qu'il ne s'agit pas là d'une disposition permettant d'assurer un confort suffisant pour les logements dans la mesure où ces ouvrants sont extrêmement limités en superficie et en débattement, que leur positionnement n'est pas optimal, que la division en deux des modules de 75 cm fragmente exagérément le rythme des façades ;
- Qu'il y a donc lieu de proposer une amélioration sur cet aspect ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que la demande définitive prévoit l'ajout de locaux poussettes ainsi que de locaux destinés aux déchets, conformément aux prescriptions du RRU ;

ESPACES PUBLICS :

- considérant que le respect de la prescription 0.2 du PRAS, imposant le maintien ou la réalisation d'espaces verts à concurrence de 10% de la superficie au sol des projets de plus de 5.000 m² se heurte au fait que la parcelle est entièrement bâtie au sous-sol en situation existante, sur une profondeur de 5 niveaux ;
- considérant que dans le but de répondre à cette prescription, la demande intègre une proposition visant à créer un nouveau type d'espace public sous la forme d'une serre urbaine de 1.870 m² d'une hauteur correspondant à 4 niveaux, pourvu d'une épaisseur de substrat entre 0,60 et 1.20 m, visant notamment à pallier au manque d'espace vert de pleine terre au sein du projet ;
- considérant que si l'intérêt biologique (en termes de biodiversité et de maillage vert) de ce type d'espace est limité compte tenu de son caractère couvert, le PRAS met en exergue le rôle essentiellement social des espaces verts avant leur rôle paysager dans le centre-ville et en première couronne, qu'à ce titre, un espace de ce type peut parfaitement remplir cette fonction et apporter une plus-value au quartier, le demandeur envisageant de le rendre accessible en journée (de 8h00 à 22h00 en semaine et le week-end), qu'il présente l'avantage de rester praticable et attractif même en cas d'intempéries, qu'il propose enfin une typologie d'espace distincte et complémentaire de l'offre existante au sein du quartier (parc Maximilien et Gaucheret, terre-plein central du boulevard Albert II);
- considérant que les plans modifiés prévoient une ouverture complète du rez-de-chaussée des façades sud et est de la serre par le biais de vitrages suspendus de type guillotine, qui une fois ouverts, estomperont la limite entre le domaine public et privé, ce qui confortera l'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti;
- considérant que la note complémentaire du 22/01/2020 précise que les plantes envisagées dans la serre sont résistantes aux conditions climatiques extérieures à tout moment de l'année, sauf les jours où la température est négative toute la journée, ce qui ne devrait donc la plupart du temps ne pas entraver le principe d'une ouverture maximale de la serre en prolongement de l'espace public, y compris en saison froide ;
- considérant de même que la volonté est de maintenir la serre accessible au public via les doubles portes, même lorsque les panneaux coulissants sont fermés pour des raisons climatiques ;
- considérant que cet espace étant localisé à l'est de gabarits élevés, il sera ombragé dès la mi-journée, ce qui le rendrait potentiellement moins attractif en tant qu'espace non couvert ;
- considérant que cette note confirme également, en ce qui concerne le rooftop de l'aile centrale, sa vocation d'espace accessible à l'ensemble des occupants de la tour et au public, que l'aménagement des accès est possible directement depuis le noyau de circulation verticale de l'aile parc pour les résidents et les occupants des bureaux, que l'accès au public se fait via le lobby de l'hôtel au rez, puis via une zone multifonction mutualisée indépendante de la fonction restaurant dans l'aile gare au 29^{ème} étage, que cet accès se fait en tenant compte d'une jauge maximale admissible de 504 personnes pouvant occuper simultanément les espaces en toiture, calculée en fonction de la largeur d'évacuation, et que cette capacité maximale sera contrôlée par un système de portique d'accès ;
- considérant que le caractère librement accessible de cet espace (moyennant les réserves liées à la capacité maximale d'utilisation) permet d'associer le bâtiment à une fonction collective, que cela permet en outre d'offrir en permanence un espace extérieur aux logements qui en sont dépourvus ;
- considérant que les plantations envisagées pour ces espaces sont prévues pour être résistantes à l'arrachement en fonction des contraintes éoliennes importantes à cette hauteur ;

MOBILITE :

- considérant que le projet est desservi par une offre abondante en matière de transports en communs, qu'il est situé en zone A en matière d'accessibilité linéaire, à proximité immédiate de la Gare du Nord ;
- considérant que par rapport à la situation existante (accès parking depuis la voie latérale du boulevard Simon Bolivar et sortie sur Albert II), la situation est modifiée en ce que les accès principaux au parking (public, logements, bureaux et livraisons) sont prévus sur la chaussée d'Anvers, et la sortie sur la rue Willem De Mol ;
- considérant que si en termes de capacité totale de parking, la situation n'est guère modifiée par rapport à la situation existante, il en résultera une nouvelle répartition des flux sur les voiries adjacentes du fait de la nouvelle disposition des accès d'une part, mais également de l'introduction d'une mixité de fonctions qui engendrera une alternance de flux entrants et sortants ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant qu'il ressort de l'étude d'incidence que si les flux devraient se voir réduits sur Albert II et son giratoire, le carrefour qui sera le plus impacté est le croisement Boulevard Simon Bolivar / chaussée d'Anvers, que cela pourrait nécessiter à terme un réaménagement de ce carrefour, que la situation sera toutefois à réévaluer en fonction de l'évolution des flux sur la chaussée d'Anvers suite à sa fermeture programmée au niveau du square de Trooz, ainsi que suite à la mise en œuvre du volet mobilité du PAD Maximilien ;
- considérant qu'en matière de stationnement, le projet prévoit de porter la capacité existante de 838 emplacements voiture à 843 emplacements et 20 emplacements motos (soit 863 emplacements) répartis de la manière suivante :
 - 73 emplacements à destination des logements au niveau -1
 - 346 emplacements publics aux niveaux -2 et -3
 - 444 emplacements à destination des bureaux (424 autos et 20 motos) aux niveaux -4 et -5
- considérant que le nombre d'emplacements de stationnement à destination des logements (73 emplacements pour 111 logements dans le projet définitif, soit un ratio de 0.66 emplacement par logement) est inférieur au minima requis, en dérogation à l'art. 6 du Titre VIII du RRU ;
- considérant cependant l'excellente desserte du projet par les transports en communs et le profil de mobilité attendu pour les occupants des logements (majorité de petits logements), qu'il y a lieu de considérer que l'offre devrait rencontrer la demande, ce qui rend la dérogation autorisable ;
- considérant qu'aucun emplacement de parking n'est prévu à destination des commerces ou de l'hôtel, mais que l'étude d'incidence démontre que ces fonctions ne sont pas a priori génératrices d'une forte demande en stationnement, que celle-ci peut être satisfaite le cas échéant par le parking public ;
- considérant qu'en ce qui concerne les bureaux, le calcul de la capacité maximale en stationnement prend en compte la superficie du coworking dans la base de calcul, mais ne prévoit aucun emplacement dédié pour celui-ci, ce qui revient à gonfler anormalement la proportion d'emplacements de parking à destination des bureaux hors co-working, d'autant plus qu'il s'agit d'utilisations totalement distinctes ;
- considérant, par ailleurs, que la superficie de plancher affectée aux bureaux dans le projet amendé prend également en compte les surfaces allouées au centre sportif, et aux cuisines du restaurant d'entreprise ce qui contribue également à gonfler anormalement la proportion de parkings alloués à l'affectation bureaux ;
- considérant que le futur permis d'environnement sera en mesure de revoir la répartition des emplacements de parking par affectation et ce au regard de la distribution réelle des m2 de superficie de plancher par affectation ;
- considérant que selon ce mode de calcul de la superficie de plancher allouée aux bureaux, le demandeur estime ne devoir solliciter que 29 emplacements excédentaires en dérogation selon les prescriptions du CoBrACE en zone d'accessibilité A ;
- considérant, par ailleurs, que le futur occupant des espaces de bureaux projeté (hors coworking) prévoit de réserver intégralement le dernier étage de son parking, soit 212 emplacements au niveau -5, au stationnement de ces véhicules de service ; et que ces véhicules peuvent être assimilés à des véhicules fonctionnels au sens du CoBrACE ne contribuant pas aux déplacements domicile-travail ;
- considérant par ailleurs que l'ajout d'une flotte de 212 véhicules de service dans le total des emplacements à destination des bureaux ne peut se faire en invocation du §2 de l'art. 11 du Titre VIII du RRU dans la mesure où celui-ci ne s'applique qu'aux activités de haute technologie et de production de biens immatériels, à l'exclusion des bureaux ;
- considérant que cette demande de dérogation est, par contre, recevable au regard des prescriptions du CoBRACE en matière de stationnement et ce, conformément à l'art 2.3.54 §4 de cette Ordonnance et que, dès lors, ces places pourraient être accordées en dérogation dans le cadre du permis d'environnement ;
- considérant que les histogrammes et les heures d'ouverture du « parking public » exploité jusqu'à présent sur le site témoignent d'un usage prépondérant de celui-ci par les usagers des bureaux alentours ;
- considérant qu'un tel usage prépondérant est contraire aux objectifs visés par le CoBrACE dans la mesure où de tels parking contribuent à augmenter la part modale des déplacements domicile-travail en voiture à destination de tels quartiers de bureaux pourtant bien desservis en transports en commun ;
- considérant que la capacité du parking public projeté sur le site (soit 346 places) est largement supérieure aux besoins internes de celui-ci estimés dans le cadre de l'étude d'incidences (soit une vingtaine de places pour les visiteurs et clients des fonctions bureaux et commerces) ;
- considérant que le parking public pourrait répondre çà une demande prévisible du quartier en matière de stationnement visiteurs à plus long terme (musée Kanal, ...)
- considérant que l'étude d'incidences recommande de reculer les barrières d'accès afin d'éviter la formation de files en heure de pointe aux accès ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 05/02/2020

- considérant que cette recommandation n'a pas été suivie dans le cadre du projet amendé au motif qu'un tel déplacement induirait une zone d'attente des véhicules dans la pente d'accès au parking ;
- considérant que le projet envisage d'installer un dispositif de reconnaissance par plaque à la fois pour les usagers du parking bureaux et du parking public pour améliorer la fluidité ;
- considérant qu'un tel dispositif est plus difficilement envisageable pour les usagers d'un parking public (si ce n'est pour sa clientèle abonnée) ;
- considérant, dès lors, qu'il convient de tout mettre en œuvre pour limiter au maximum les flux de véhicules à destination du parking public en heure de pointe (à savoir les flux essentiellement dus aux affectations bureaux) ;
- considérant que le futur permis d'environnement sera en mesure d'édicter des conditions d'exploitation strictes à l'égard du parking public permettant de garantir une meilleure mixité d'usage de celui-ci ;
- considérant que, tel que précisé dans la note de clarification du 21/01/2020, le projet définitif prévoit, en termes de stationnement vélo, 158 emplacements pour le logement (dont 9 pour vélos cargo), 414 emplacements pour les bureaux (dont 22 pour les vélos cargo), 35 emplacements publics extérieurs et couverts et 19 emplacements vélos destiné à l'hôtel, que cela répond aux recommandations de l'étude d'incidences et aux exigences du RRU ;

Avis FAVORABLE à condition de :

- **Modifier les plans afin de :**
 - **Clarifier la nature des toitures vertes prévues sur la toiture autour du pavillon et sur celui-ci (faible épaisseur de substrat dessinée en coupe, mais caractère supposé « semi-intensif » dans la description ;**
 - **Se conformer strictement aux prescriptions du Titre IV en matière d'accessibilité ;**
 - **Garantir un meilleur confort dans l'ensemble des logements en prévoyant des dispositifs permettant une ventilation naturelle suffisante de tous les locaux de vie pour les logements dépourvus de terrasses ;**
 - **Indiquer la localisation des différentes bornes de paiement au sein des deux niveaux de parking public ;**
- **Préciser les dispositifs prévus pour garantir qu'aucun ascenseur en provenance des deux niveaux de parking public ne permette d'accéder directement aux étages de bureaux (sans passer par le lobby) ;**
- **Prévoir la réutilisation des eaux du bassin de mélange pour les fonctions de coworking et d'hôtel et, afin de limiter au maximum le rejet à l'égout des eaux récupérées sur le site, étudier la possibilité de prévoir une utilisation supplémentaire de ces eaux pour les logements (par exemple WC, arrosage des terrasses, ...) et/ou par la mise en place d'un système de mutualisation de l'eau présente sur place (type OpenSource), ou autre solution équivalente.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be