



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: P138/2020 (IPE)

Adresse / Adres:

Rue Lebeau 2 - 8 1000 Bruxelles  
Place de la Justice 6 - 17 1000 Bruxelles  
Rue de Ruysbroeck 7 1000 Bruxelles  
Rue de la Paille 1 - 13 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT (Brossel)

Objet / Betreft: Parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2020 - 29/10/2020

Réactions / Reacties: 341

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/01/2021

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

1

Attendu que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « *Maison néo-Renaissance flamande* » situé rue Lebeau, 55 et « *Maison traditionnelle* » situé Place du Grand Sablon, 49 ;

Attendu que le bâtiment situé rue de la Paille, 3-13 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale « *Ancien Hôtel Central Téléphonique* » ainsi que récemment l'ensemble du complexe adjacent de la Régie des Télégraphes et des Téléphones (R.T.T.) concerné par la demande ;

Attendu que le projet vise à rénover l'immeuble de bureaux « Hôtel Central Téléphonique » (9.569 m<sup>2</sup>) ; démolir les autres bâtiments existants sur la parcelle et construire 3 immeubles à appartements comprenant 207 logements (22.862 m<sup>2</sup>) et 8 commerces aux rez-de-chaussée (1.721 m<sup>2</sup>), un immeuble accueillant un établissement hôtelier de 150 chambres ainsi qu'un parking en sous-sol de 385 emplacements dont 161 emplacements à destination d'un parking public ;

Attendu que la demande a été introduite en date du 11/07/2019 et accusée complète en date du 29/01/2020 ;

Attendu que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 142 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe B pour les rubriques 4, 22, 25,



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



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

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2021

28, 31 et 32 ; que les rubriques 25, 28, 31 et 32 de l'annexe B ont été modifiées par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes ; que, conformément à l'article 344, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>/1 de ladite ordonnance, les modifications apportées aux rubriques de l'annexe B du CoBAT sont entrées en vigueur le 20 avril 2019 ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'Administration suivant les articles 143 et 145 du CoBAT en date du 29/01/2020 ;

Vu l'arrêt n°6/2021 rendu par la Cour constitutionnelle en date du 21/01/2021 annulant l'article 232, 4° et 5°, et l'article 233, 7° et 8°, de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 « réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes » ;

Considérant que les articles annulés de l'Ordonnance concernent les seuils relatifs au nombre d'emplacements de parking pour véhicules à moteurs qui impliquent l'obligation de rédiger soit un rapport, soit une étude d'incidences ;

Considérant qu'il convient de rappeler que l'annulation prononcée par la Cour constitutionnelle intervient à titre rétroactif, de sorte qu'il faut considérer que les modifications des seuils par l'ordonnance susmentionnée du 30 novembre 2017 ne sont jamais intervenues ;

Considérant que le présent projet, au vu des 385 emplacements de parkings couverts projetés, doit dès lors être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement en vertu de la rubrique 18 de l'annexe A du Cobat telle que rédigée préalablement aux modifications de l'Ordonnance du 30 novembre 2017 ;

Attendu qu'une demande de permis d'environnement de classe 1B a été introduite auprès de Bruxelles Environnement (BE) pour les parkings en date du 10/07/2019 ;

Attendu qu'il s'agit dès lors d'un projet mixte en vertu de l'article 176/1 du CoBAT ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.9. du PRAS : clause de sauvegarde ;
- Application de la prescription particulière 4.3 du PRAS : capacité d'un établissement hôtelier entre 80 et 150 chambres en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 22 du PRAS : superficie affectée au commerce entre 1.000 m<sup>2</sup> et 2.500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial ;
- Application de l'art. 124 du CoBAT: projet mixte ;
- Application de l'art. 147, §1<sup>er</sup> du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences ;
- Application de l'article 153 §2 al.2 et 3 du CoBAT : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
- article 3 – Implantation d'une construction mitoyenne ;
- article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- article 5 – hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2021

- article 6 – hauteur de la toiture ;
- article 13 – maintien d'une superficie perméable ;

Attendu que la demande a également été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Application de l'art. 207 §1.4 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire ;
- Application de l'art. 237, §1 du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 15/10/2020 au 29/10/2020 et que 341 réactions ont été introduites ;

Attendu que la commission de concertation a eu lieu le 19/01/2021, que l'avis a été reporté au 27/01/2021 ;

Considérant que la demande, compte tenu de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 21/01/2021, doit être précédée d'une étude d'incidences et non d'un rapport d'incidences ; qu'en l'absence d'une telle étude, la commission de concertation ne saurait valablement se prononcer sur le projet ;

Considérant en conclusion qu'il n'appartient pas à la commission de concertation de rendre un avis dans le cadre de cette procédure.

**La commission de concertation n'émet pas d'avis.**

**La commission de concertation invite le demandeur à retirer sa demande et à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme et d'environnement afin que la demande de permis d'urbanisme puisse être soumise à étude d'incidences.**



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: L77/2020 (PFD)

Adresse / Adres:

Rue Lebeau 2 - 8 1000 Bruxelles  
Place de la Justice 6 - 17 1000 Bruxelles  
Rue de Ruysbroeck 7 1000 Bruxelles  
Rue de la Paille 1 - 13 1000 Bruxelles

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

Objet / Betreft: Rénover l'immeuble de bureaux « Hôtel Central Téléphonique » (9.569 m<sup>2</sup>) ; démolir les autres bâtiments existants sur la parcelle et construire 3 immeubles à appartements comprenant 207 logements (22.862 m<sup>2</sup>) et 8 commerces aux rez-de-chaussée (1.721 m<sup>2</sup>), un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres ainsi qu'un parking en sous-sol de 385 emplacements dont 161 emplacements à destination d'un parking public.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 15/10/2020 - 29/10/2020

Réactions / Reacties: 341

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 19/01/2021

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

Attendu que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « *Maison néo-Renaissance flamande* » situé rue Lebeau, 55 et « *Maison traditionnelle* » situé Place du Grand Sablon, 49 ;

Attendu que le bâtiment situé rue de la Paille, 3-13 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale « *Ancien Hôtel Central Téléphonique* » ainsi que récemment l'ensemble du complexe adjacent de la Régie des Télégraphes et des Téléphones (R.T.T.) concerné par la demande ;

Attendu que le projet vise à rénover l'immeuble de bureaux « Hôtel Central Téléphonique » (9.569 m<sup>2</sup>) ; démolir les autres bâtiments existants sur la parcelle et construire 3 immeubles à appartements comprenant 207 logements (22.862 m<sup>2</sup>) et 8 commerces aux rez-de-chaussée (1.721 m<sup>2</sup>), un immeuble accueillant un établissement hôtelier de 150 chambres ainsi qu'un parking en sous-sol de 385 emplacements dont 161 emplacements à destination d'un parking public ;



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



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

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2021

Attendu que la demande a été introduite en date du 11/07/2019 et accusée complète en date du 29/01/2020 ;

Attendu que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 142 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de son annexe B pour les rubriques 4, 22, 25, 28, 31 et 32 ; que les rubriques 25, 28, 31 et 32 de l'annexe B ont été modifiées par l'ordonnance du 30 novembre 2017 réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes ; que, conformément à l'article 344, alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>/1 de ladite ordonnance, les modifications apportées aux rubriques de l'annexe B du CoBAT sont entrées en vigueur le 20 avril 2019 ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'Administration suivant les articles 143 et 145 du CoBAT en date du 29/01/2020 ;

Vu l'arrêt n°6/2021 rendu par la Cour constitutionnelle en date du 21/01/2021 annulant l'article 232, 4<sup>o</sup> et 5<sup>o</sup>, et l'article 233, 7<sup>o</sup> et 8<sup>o</sup>, de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 « réformant le Code bruxellois de l'aménagement du territoire et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement et modifiant certaines législations connexes » ;

Considérant que les articles annulés de l'Ordonnance concernent les seuils relatifs au nombre d'emplacements de parking pour véhicules à moteurs qui impliquent l'obligation de rédiger soit un rapport, soit une étude d'incidences ;

Considérant qu'il convient de rappeler que l'annulation prononcée par la Cour constitutionnelle intervient à titre rétroactif, de sorte qu'il faut considérer que les modifications des seuils par l'ordonnance susmentionnée du 30 novembre 2017 ne sont jamais intervenues ;

Considérant que le présent projet, au vu des 385 emplacements de parkings couverts projetés, doit dès lors être soumis à une étude d'incidences sur l'environnement en vertu de la rubrique 18 de l'annexe A du Cobat telle que rédigée préalablement aux modifications de l'Ordonnance du 30 novembre 2017 ;

Attendu qu'une demande de permis d'environnement de classe 1B a été introduite auprès de Bruxelles Environnement (BE) pour les parkings en date du 10/07/2019 ;

Attendu qu'il s'agit dès lors d'un projet mixte en vertu de l'article 176/1 du CoBAT ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription générale 0.9. du PRAS : clause de sauvegarde ;
- Application de la prescription particulière 4.3 du PRAS : capacité d'un établissement hôtelier entre 80 et 150 chambres en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 22 du PRAS : superficie affectée au commerce entre 1.000 m<sup>2</sup> et 2.500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial ;
- Application de l'art. 124 du CoBAT: projet mixte ;
- Application de l'art. 147, §1er du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[urb.commissionconcertation@brucity.be](mailto:urb.commissionconcertation@brucity.be) • [urb.overlegcommissie@brucity.be](mailto:urb.overlegcommissie@brucity.be)

[www.bruxelles.be](http://www.bruxelles.be) • [www.brussel.be](http://www.brussel.be)



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/01/2021

- Application de l'article 153 §2 al.2 et 3 du CoBAT : dérogation aux prescriptions suivantes du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) portant sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions :
- article 3 – Implantation d'une construction mitoyenne ;
- article 4 – Profondeur d'une construction mitoyenne ;
- article 5 – hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
- article 6 – hauteur de la toiture ;
- article 13 – maintien d'une superficie perméable ;

Attendu que la demande a également été soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT : bien inscrit à l'inventaire ;
- Application de l'art. 237, §1 du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 15/10/2020 au 29/10/2020 et que 341 réactions ont été introduites ;

Attendu que la commission de concertation a eu lieu le 19/01/2021, que l'avis a été reporté au 27/01/2021 ;

Considérant que la demande, compte tenu de l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 21/01/2021, doit être précédée d'une étude d'incidences et non d'un rapport d'incidences ; qu'en l'absence d'une telle étude, la commission de concertation ne saurait valablement se prononcer sur le projet ;

Considérant en conclusion qu'il n'appartient pas à la commission de concertation de rendre un avis dans le cadre de cette procédure.

**La commission de concertation n'émet pas d'avis.**

**La commission de concertation invite le demandeur à retirer sa demande et à introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme et d'environnement afin que la demande de permis d'urbanisme puisse être soumise à étude d'incidences.**

