



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: D1203/2019 (IPE)

Adresse / Adres:  
Place De Brouckère 2-4, 12-30 & 40-50 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Debrouckère Development (Ragoen)

Objet / Betreft: Parking

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/02/2020 - 12/03/2020

Réactions / Reacties: 25

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/07/2020

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:**

8

Contexte réglementaire :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement, le long d'un espace structurant et le long d'un liseré de noyau commercial côté rue de Laeken et place De Brouckère au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que les façades des immeubles situés place De Brouckère sont comprises dans le périmètre de protection de l'hôtel métropole classé par A.G. du 30-11-2000 et du 28-02-2002 ;  
Considérant que la place De Brouckère est située au carrefour de plusieurs axes structurants patrimoniaux au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Considérant que le site se situe à proximité immédiate de lignes de transport en commun de haute capacité existante et d'un RER vélo au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Considérant que l'îlot faisant l'objet de la demande comporte un complexe cinématographique (Ancien cinéma Eldorado) implanté le long de la place De Brouckère et en intérieur d'îlot, bâtiment classé par AG du 27-02-1992 et du 28-04-1994 ;

Description de la demande :

Considérant que la demande vise à :

- Changer l'affectation des immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 pour y intégrer un hôtel de 145 chambres (5.240 m<sup>2</sup>) et surélever les bâtiments existants par un volume en retrait ;



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: 08/07/2020

- Démolir un ensemble d'immeubles de bureaux (43.689 m<sup>2</sup>), rénover deux bâtiments sur la place De Brouckère 48-50 et reconstruire un ensemble d'immeubles comprenant
  - un immeuble de bureaux (8902.4m<sup>2</sup>),
  - des immeubles de logement, dont 183 logements (17.775m<sup>2</sup>) et 129 logements pour étudiants (4.486m<sup>2</sup>),
  - des commerces (3.148 m<sup>2</sup>)
  - un parking couvert de 224 emplacements ;

### Procédures et avis d'instances :

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- L'article 147 du CoBAT, annexe B :
  - rubrique 21) : « bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;
  - rubrique 22) : « complexe hôtelier de plus de 100 chambres » ;
  - rubrique 25) : « espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur » ;
  - rubrique 31) : « établissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m<sup>2</sup> et 5.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur » ;

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - prescription générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
  - prescription particulière 7.3 : commerce de + de 1.000 m<sup>2</sup> en zone administrative ;
  - prescription particulière 7.4. : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)
  - art. 124 §2 : enquête publique à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte ;
  - art. 147: rapport d'incidences ;
  - art. 153 §2: dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - Art. 3 : implantation
    - Art. 4 : profondeur
    - Art. 5 : hauteur de la façade avant
    - Art. 6 : toiture
    - Art. 13 : maintien d'une surface perméable

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
  - prescription particulière 21 : Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
  - prescription particulière 22 : Liseré de noyau commercial ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - Art. 207. § 1er. : bien à l'inventaire ;
  - Patrimoine, Art. 237. § 1er. : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (Complexe formé par l'hôtel Métropole et ses extensions) ;

Vu l'avis de la Commission Royale de Monuments et Sites (C.R.M.S.) du 22/01/2020, au motif de l'Art. 237. § 1er. Du COBAT, libellé comme suit (résumé) :

L'avis de la C.R.M.S. est fermement défavorable au projet, aux motifs principaux suivants,

- Le projet de rehausse de l'ensemble urbain côté pair de la place De Brouckère perturberait de manière irréversible et inacceptable le dialogue harmonieux avec le côté impair de la place, ce projet de volume uniforme s'inscrit en rupture du parcellaire initial souligné par la verticalité des façades autonomes et par des toitures indépendantes encore existantes ou à restituer, la terrasse surplombant le tout s'inscrit en rupture de l'architecture du centre-ville Bruxellois ;
- Le projet de démolition totale de l'îlot et des bâtiments de facture plus récente induit la perte de repères qui ponctuent le paysage urbain ;
- La démolition induit également un bilan carbone très défavorable dans un contexte de développement durable où la préservation et la réutilisation du bâti constitue un enjeu capital ;
- Les avis émis par la CRMS dans le cadre de demandes de transformation antérieures, tous très défavorables, n'ont pas été suivis d'effets notamment en ce qui concerne l'analyse historique côté De Brouckère que patrimoniale des immeubles de bureaux ;
- Aucune justification approfondie et convaincante de l'impossibilité de réaménager et réaffecter le bâti existant n'accompagne la demande ;
- La démolition de l'immeuble 2-4 est autorisable vu qu'il ne participe pas à l'harmonie générale de l'ensemble mais sa reconstruction doit être l'occasion de « produire une architecture fine d'accompagnement de nature à valoriser l'enfilade historique de haut intérêt patrimonial et qui caractérise le paysage urbain » ;
- Pour la rénovation des façades, la CRMS recommande l'utilisation de matériaux cohérents avec l'esthétique des bâtiments et notamment le placement de châssis en bois qui reproduisent les divisions d'origine, voir le maintien des châssis encore existants, l'utilisation de matériaux de toiture semblables à ceux d'origine (y compris les coloris), et concernant la remise en valeur des devantures commerciales de s'inspirer des nombreuses archives ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 15 janvier 2020 (réf. 818259) ;

Vu l'avis de la commission de sécurité Astrid du 10/01/2020 (réf. Avis n° 2020010003) : favorable sous condition ;

Vu l'avis Access and Go du 08/02/2020, qui stipule que la demande de permis d'urbanisme est conforme aux exigences du Règlement Régional d'Urbanisme à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis du Siamu du 17/10/2019, stipulant notamment que l'accessibilité aux circulations verticales des bâtiments B et C s'effectuant par l'intérieur d'îlot, il y aura lieu de désigner un numéro de police pour les accès carrossables et assurer un accès aisé pour les véhicules d'intervention à ces endroits ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

Vu l'avis Bruxelles-Mobilité du 05/03/2020, libellé comme suit (résumé) :

- Le nombre d'emplacements vélo annoncé dans le rapport d'incidence ne correspond pas aux nombres renseignés par local sur les plans, il conviendra donc d'en préciser l'offre de manière à rencontrer les exigences du Plan Régional de Mobilité ;
- Certains locaux et voies d'accès vélo sont mal dimensionnés et difficilement praticables, il conviendra d'en revoir l'organisation ;
- Certains locaux vélo ne sont accessibles qu'en ascenseurs, il conviendra donc d'en adapter les dimensions ;
- L'offre en stationnement automobile est conforme aux exigences mais surdimensionnée vu le contexte du projet (hyperconnecté en transports publics, tendance à la baisse du taux de motorisation, objectifs régionaux qui visent à une baisse de la part modale de déplacements en voiture), il convient donc de réduire le ratio d'1 emplacement de parking par ménage tel que proposé à 0.5 par ménage, et de réduire également l'offre en stationnement pour les bureaux au bénéfice de véhicules partagés ; Il n'est prévu qu'un seul accès au parking, par la rue des Hirondelles, et vu la configuration des voiries encadrant le périmètre et le plan de circulation dans le Pentagone de la Ville de Bruxelles, un accès parking rue de Laeken permettrait de diminuer l'impact du trafic automobile généré sur les quartiers environnants ;

### Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 27 février 2020 au 12 mars 2020, enquête pendant laquelle 25 réclamations ont été émises portant principalement sur :

1. Une motivation insuffisante des démolitions sur le site
2. Des gabarits jugés trop importants, surtout côté rue de Laeken, rue des Hirondelles mais aussi le volume dédié au bureau
3. L'absence de retraits progressifs des gabarits comme c'est le cas actuellement
4. Le caractère inadéquat de la rehausse au-dessus des façades de la place, la dénaturation de la perspective depuis la place
5. La nuisance potentielle d'une terrasse événementielle côté De Brouckère
6. Le souhait de maintenir l'expression parcellaire initiale des façades côté De Brouckère
7. L'opportunité de végétaliser la place De Brouckère dans le cadre du projet à l'aide des charges d'urbanisme
8. L'approbation de la démolition du bâtiment situé à l'angle place de Brouckère / rue des Augustins mais une reconstruction jugée peu intégrée au contexte patrimonial de la place
9. Mauvaise intégration de l'angle Augustin/De Brouckère et proposition de reconstruction l'ancienne
10. Une qualité architecturale jugée globalement médiocre, des critiques portant sur la matérialité du projet
11. Un projet jugé trop minéral dans son ensemble
12. Les terrasse projetées côté espace public sont sous dimensionnées et inadéquates
13. Le manque d'espace public
14. Une motivation insuffisante des nombreuses dérogations
15. Le manque de contribution du projet au besoin en équipement du quartier
16. En matière de typologie des logements, la présence de trop de petits logements, pas de logements familiaux, pas de logement social, pas d'intergénérationnel, le risque de voir proliférer le logement touristique, le logement étudiant est inopportun à cet endroit
17. En matière de planification en général, l'opportunité de développer un projet de cet ampleur nécessite une réflexion à plus grande échelle en concertation avec les citoyens



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: 08/07/2020

18. En matière d'affectation commerciale, quel type de commerce favoriser ? demande de concertation avec les citoyens
19. Quid affectation des charges d'urbanisme ? Est-il normal de ne pas calculer de charges sur les superficies de bureaux démolies reconstruites en logement. La nécessité d'affecter les charges d'urbanisme à la création de logement social ?
20. Le manque de justification d'intégrer du logement étudiant à cet endroit, l'implantation problématique de chambres d'étudiants au rez en particulier
21. L'ampleur jugée démesurée des démolitions. Quid de l'impact environnemental / bilan carbone ?
22. Le caractère jugé façadiste du projet
23. Une inquiétude quant au contournement éventuel de la réglementation par le découpage en plusieurs immeuble, notamment en ce qui concerne les superficies commerciales
24. Nécessité d'une étude d'incidences approfondie
25. Des craintes concernant les incidences du chantier / la problématique du désamiantage
26. la création de vis-à-vis problématiques suite à la modification de l'affectation bureau vers du logement
27. Trop de parking prévu
28. Pas assez de parking prévu
29. Manque de parking vélo
30. Le constat d'une dégradation considérable de la qualité urbaine côté rue de Laeken suite à la mise en œuvre du piétonnier, le projet amplifierait cet aspect

### Contexte bâti, situation existante :

Considérant que la parcelle s'inscrit dans un tissu urbain très dense au patrimoine architectural qualitatif historiquement pour partie composé d'immeubles néo-classiques de gabarit rez +2 à rez+3 ;

Considérant que, dans son ensemble, la rue de Laeken a conservé sa cohérence urbanistique et stylistique côté pair, mais que son côté impair comporte plusieurs immeubles de gabarit plus importants et de style divers, dont les plus atypiques sont l'îlot faisant l'objet de cette demande et la tour MULTI concomitante ;

Considérant que la place De Brouckère constitue la charnière des interventions urbanistiques ayant eu lieu de 1867 à 1871, époque de la création des boulevards centraux, qu'elle a conservé une bonne cohérence architecturale à l'exception des deux immeubles administratifs qui la jouxtent côté sud (la tour MULTI, 1967-69 et le centre administratif de la Ville de Bruxelles, 1967-71) et quelques immeubles fonctionnalistes dont celui faisant l'objet de la demande à l'angle de la rue des Augustins et de la place De Brouckère ;

Considérant que la rue des Augustins est actuellement bordée par la tour MULTI et sa trémie de parking côté sud et l'immeuble Allianz faisant l'objet de la demande au nord, qu'elle accueille le terminal de plusieurs lignes de bus le long du trottoir nord et qu'il en résulte que cette voirie est actuellement essentiellement fonctionnelle et peu animée ;

Considérant que la rue des Hironnelles est la rue la plus étroite bordant l'îlot, qu'elle a conservé sur son front bâti nord des gabarits de rez+2 à rez+3 typiques du quartier historique, à l'exception des immeubles n°13a, 15 et 17 qui ont fait l'objet de transformations lourdes qui présentent un gabarit rez+3/+4 avec 1 à 2 étages en retrait franc ;



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: 08/07/2020

Considérant qu'en situation existante, le site comporte en intérieur d'îlot les salles de projection du cinéma sous la forme de deux volumes élevés aux façades aveugles, qu'il est entièrement minéralisé et bâti au rez-de-chaussée et qu'il comporte trois niveaux de sous-sol ;

Considérant que les immeubles faisant l'objet de la demande de démolition sont de facture moderniste et fonctionnaliste, en rupture de style avec le bâti historique ;

### Pollution

Considérant que le site est repris en catégorie 0+3 à l'inventaire de l'état du sol, qu'une reconnaissance de l'état du sol est en cours afin de satisfaire à la réglementation applicable en la matière ;

### Situation projetée

Considérant que l'objet de la demande vise plus particulièrement à :

- Démolir un site entièrement affecté au bureau, constitué de divers bâtiments situés dans un îlot en ordre fermé, à l'exception des n°8/10 (immeuble mixte de commerce et logement) et n°34/38 (complexe cinématographique) de la place De Brouckère qui ne font pas l'objet de cette demande, l'ensemble d'immeubles de bureaux (43.689 m<sup>2</sup>) constitué comme suit :
  1. Un sous-sol parking et cave de plusieurs niveaux, dont le -1 s'étend sur toute l'emprise des bâtiments décrits ci-dessous, le -2 et le -3 se développant le long des rues de Laeken et des Hirondelles,
  2. Un bâtiment de gabarit Rez +6 à l'angle de la place De Brouckère et de la rue des Augustins,
  3. Un bâtiment de gabarit rez +4 à l'alignement et étages +5 +6 +7 en retraits successifs le long de la rue des Augustins, ce bâtiment présentant un angle Rez+7 articulant les rues des Augustins et de Laeken, très visible depuis la place du Samedi, ce bâtiment est entièrement bâti sur un niveau au rez ;
  4. Un bâtiment d'angle de gabarit rez+5 à l'alignement et +6 +7 +8 en retraits successifs le long des rues de Laeken et de la rue des Hirondelles, le 8<sup>ème</sup> étage étant un étage technique aligné et accolé à l'angle Rez+7 décrit précédemment et le rez de chaussée entièrement bâti ;
  5. Un bâtiment rez+5, partiellement en retrait pour son dernier niveau, rue des Hirondelles ;
- Reconstruire un ensemble d'immeubles affectés tantôt en bureau et commerce, en logements et commerces et en logement collectif, répartis comme suit :
  1. Un immeuble de bureaux et commerce, rez+5 à l'angle de la place De Brouckère et rez+10 le long de la rue des Augustins (**bâtiment A**) ;
  2. Un ensemble d'immeubles comportant 183 logements et du commerce, de gabarit rez +6 à rez +7 (**Bâtiments B, C, D, E, F**) le long de la rue des Augustins, de Laeken et des Hirondelles ;
  3. Un bâtiment comportant 129 logements pour étudiants de gabarit rez+6 (**bâtiment G**) le long de la rue des Hirondelles ;
  4. Un parking souterrain de 2 niveaux de 201 emplacements voitures et 23 emplacements motos (157 emplacements à destination du logement + 44 emplacements à destination des bureaux et 23 emplacements motos à destination du logement), le niveau -1 s'étendant sur toute la surface en intérieur d'îlot et le -2 le long des rues de Laeken et des Hirondelles, dont l'accès (entrée et sortie) se situe rue des Hirondelles ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

- Démolir, à l'exception de leurs façades, deux bâtiments sur la place de Brouckère 48-50 et construire un immeuble neuf adjacent à la façade conservée rue des Hirondelles et intégrant celle-ci comportant du logement et du commerce, (**bâtiments H et I**) ;
- Démolir, à l'exception de leurs façades, les immeubles situés sur la place De Brouckère 12-30 et reconstruire en lieu et place un hôtel de 145 chambres et commerce (**Bâtiment J**) ;
- Dans le cadre de cette reconstruction, ajouter un volume en rehausse des façades maintenues ;
- Construire en intérieur d'îlot, à l'arrière du bâtiment A un immeuble de logement de gabarit rez+7 accolé partiellement au complexe cinématographique (**bâtiment K**) ;

Le projet comporte au total 183 logements dont une conciergerie, 129 chambres d'étudiants, 8902.4m<sup>2</sup> de bureaux, 3419m<sup>2</sup> de commerce dont 270m<sup>2</sup> pour le complexe cinématographique et un hôtel de 145 chambres, un parking souterrain de 2 niveaux de 201 emplacements voitures et 23 emplacements motos.

### Analyse du projet

### AFFECTATIONS

Considérant que le projet de réaffectation de l'ensemble du site d'une affectation entièrement dédiée au bureau vers une mixité de fonctions (logement collectif, logement, commerce, bureau, hôtel) est compatible avec la prescription 7 du Plan Régional d'Affectation du Sol relative à la zone administrative ;

Que la réintroduction de cette mixité programmatique est en phase avec les intentions de l'accord de majorité 2018-2024 de la Ville de Bruxelles, et la déclaration de politique générale régionale (2019-2024) ;

Considérant que ces textes ont pour but d'encadrer les décisions relatives, notamment, aux demandes de permis d'urbanisme, dont la présente demande, et que la nécessité d'une concertation spécifique à la cohérence des divers avis émis dans le cadre de demandes de permis d'urbanisme relatifs à d'autres projets dans le voisinage ne se fait pas sentir, car chaque demande reste autonome et qu'aucun cadre légal ne permettrait de subordonner les diverses demandes les unes aux autres ;

Considérant que les affectations proposées sont adaptées au contexte urbain environnant et qu'il est légitime de vouloir apporter une mixité dans un centre urbain, nonobstant les éventuelles nuisances inhérentes à la densité en milieu urbain tel que le bruit normal de voisinage, la présence de vis-à-vis de part et d'autre de l'espace public, ... ;

Considérant que la répartition spatiale des différentes affectations permet une activation optimale des rez-de-chaussée, et permet de conforter la fonction commerciale le long des liserés de noyaux commerciaux ;

Considérant par ailleurs qu'il s'agit d'une demande de permis d'urbanisme introduite par un demandeur privé, que l'utilisation des surfaces commerciales potentielles reste à ce jour indéterminée, qu'elle ne pourra être arrêtée qu'en fonction de l'intérêt des divers occupants lorsque la demande en sera faite, et le cas échéant soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;



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: 08/07/2020

Considérant qu'en zone administrative, le commerce est autorisé à concurrence de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie plancher par projet et par immeuble, que la superficie peut être augmentée moyennant organisation de mesures particulières de publicité, sans qu'une limite ne soit imposée par le PRAS ;

Considérant qu'en liseré de noyau commercial, les seuils affectés aux activités commerciales sont fixés à 1.000 m<sup>2</sup> et peuvent être portés à 2.500 m<sup>2</sup> lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité, que l'augmentation de cette superficie au-delà de 2.500 m<sup>2</sup> ne peut être autorisée qu'en cas d'occupation d'un immeuble existant et inexploité ou si cette augmentation est prévue par Plan Particulier d'Affectation du Sol ;

Considérant qu'en l'espèce, la demande de permis d'urbanisme porte sur la reconfiguration de l'îlot De Brouckère (place De Brouckère, rue des Augustins, rue de Laeken et rue des Hirondelles), que la demande ne prévoit pas de réutiliser un immeuble existant mais bien de le démolir pour le reconstruire entièrement et qu'il n'existe pas de Plan Particulier d'Affectation du Sol ;

Considérant que l'îlot est en zone administrative, et les parties bordant la place De Brouckère et la rue de Laeken sont en liseré de noyau commercial ;

Considérant dès lors, en ce qui concerne la place de Brouckère et la rue de Laeken, il y a lieu d'avoir égard aux prescriptions relatives aux liserés de noyaux commerciaux, que le projet ne rencontrant pas l'une des conditions permettant d'augmenter la superficie au-delà de 2.500 m<sup>2</sup>, les commerces sur les parcelles bordant la place De Brouckère et la rue de Laeken sont limités à 2.500 m<sup>2</sup> ; que la rue des Augustins et la rue des Hirondelles ne sont, quant à elles, situées qu'en zone administrative, qui permet une superficie dépassant les 2.500 m<sup>2</sup> ;

Considérant que les superficies commerciales projetées en liseré de noyau commercial recouvrent celles situées dans les bâtiments A ; C ; D ; E ; H ; I ; J pour un total de 2476.89m<sup>2</sup>, conformément aux seuils prescrits, que l'îlot est situé à proximité de deux noyaux commerciaux attractifs en bordure du piétonnier et que ces surfaces commerciales participent à l'attractivité du centre-ville ;

Considérant que les superficies commerciales projetées hors liseré de noyau commercial en zone administrative recouvrent celles situées dans les bâtiments B ; F pour un total 671.4m<sup>2</sup> et qu'elles permettent d'éviter la mono fonctionnalité propre aux zones administratives et qu'elles participent de l'animation de ces voiries reliant deux liserés de noyaux commerciaux ;

Considérant dès lors que les seuils maximaux définis au le Plan Régional d'Affectation du Sol sont respectés et que les commerces projetés s'intègrent au cadre bâti environnant ;

Considérant par ailleurs que des incohérences ont été constatées entre les surfaces renseignées dans le formulaire de demande de permis et les plans, qu'il y a lieu de les clarifier ;

Considérant toutefois qu'il est à déplorer que le projet n'intègre pas en son sein une proportion d'équipement permettant de couvrir ne fut-ce que partiellement les besoins générés par la production d'un grand nombre de logements ;

Considérant que l'espace public du centre-ville fait l'objet d'une rénovation importante dans le but d'y améliorer tant la qualité de vie que l'attractivité résidentielle et commerciale et que le présent projet de réaffectation s'inscrit dans cette dynamique de revitalisation et de diversification, avec pour autre exemple la rénovation de la « tour Philips » (dite tour MULTI), adjacente au projet et que la politique générale de revitalisation du centre-ville dépasse le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;



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: 08/07/2020

### DEMOLITIONS

Considérant que la démolition de l'ensemble des bâtiments présents sur le site, à l'exception des n°8/10 (immeuble mixte de commerce et logement) et n°34/38 (complexe cinématographique) de la place De Brouckère qui ne font pas l'objet de cette demande et des façades aux n°12 à 30 et 48b à 50 de la place De Brouckère qui sont maintenues, est motivée par leur convertibilité ardue, due notamment à leur faible hauteur d'entre étage ;

Considérant cependant qu'aucun document graphique ne renseigne les hauteurs entre étages existantes et qu'à l'analyse de la situation actuelle on constate que l'immeuble d'angle des rues de Laeken et des Augustins développe le même nombre de niveaux en situations existante et projetée, que cet immeuble est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'en conséquence il convient de motiver plus avant sa démolition ;

Considérant que lors de la commission de concertation le demandeur a argumenté davantage la démolition et qu'il a fait référence à une étude d'impact environnemental ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir ces éléments ;

Considérant que les hauteurs entre étages des autres bâtiments bordant les rues de Laeken et des Hirondelles ne sont pas non plus renseignées, mais qu'elles sont bien moindres que celles de l'immeuble précité et que par ailleurs leurs caractéristiques architecturales sont en décalage avec le contexte bâti environnant ce qui tend à rendre autorisable leur démolition ;

Considérant que le bâtiment existant à l'angle de la place De Brouckère et de la rue des Augustins ne présente pas de qualités architecturales et patrimoniales particulières, qu'il est en rupture de style et de gabarit avec les façades historiques de la place De Brouckère ;

Considérant que les immeubles 48 et 50 de la place De Brouckère ont fait l'objet de nombreuses transformations préalables, que leurs qualités patrimoniales sont partiellement conservées en façade mais que leur aménagement intérieur rend leur reconversion difficile dans l'optique d'un projet de réaffectation rationnel ;

Considérant que les immeubles N°12 à 30 de la place De Brouckère ont fait l'objet de transformations lourdes dans l'optique de leur affectation en immeubles de bureaux, que les qualités patrimoniales et architecturales des façades ont été préservées et que le projet de démolition / reconstruction de cet ensemble avec maintien des façades historiques peut être envisagé ;

Considérant que la présente demande de permis ne porte pas sur l'organisation du chantier et les éventuelles nuisances inhérentes aux travaux nécessaires à sa mise en œuvre ;

Considérant que la demande ne précise pas le type de gestion de ce chantier, notamment en ce qui concerne la récupération des matériaux et qu'il y a dès lors lieu de privilégier les filières de récupération ;

### IMPLANTATION

Considérant que les immeubles projetés le long des rues de Laeken et des Hirondelles dérogent au titre I article 3 du RRU, en ce qu'ils s'implantent en retrait de l'alignement, mais que les bâtiments existants présentaient également un retrait de l'alignement, ce qui a rendu possible une augmentation de gabarit en minimisant tant que faire se peut leur impact sur le voisinage direct ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

Considérant que certaines profondeurs de bâtisses projetées dérogent au titre I article 4 du RRU, notamment les rez-de-chaussée des bâtiments D, E, F, G et H bâtis sur toute la profondeur de la parcelle, mais que l'impact du complexe cinématographique implanté au centre de la parcelle rendrait ces espaces difficilement utilisables et qualitatifs, qu'ils sont affectés à des fonctions commerciales ou à des locaux de service à destination des logements, au bénéfice de la cohérence du projet et de la bonne interaction avec l'environnement bâti ;

BATIMENT K : 4 studios, 11\*1 chambre, 3\*3 chambres ; total 18 logements.

Considérant que le bâtiment est entièrement situé en intérieur d'îlot et en dérogation au titre I article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme car construit au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Considérant qu'il est bordé par l'immeuble de bureau côté Sud et par le complexe cinématographique implanté en intérieur d'îlot côté Nord, qu'il en résulte que les logements sont orientés vers la cour basse entièrement ceinturée par les façades privatives des logements orientés vers les rues des Augustins et de Laeken ;

Considérant, de surcroît, que la qualité d'ensoleillement de ces logements est très moyenne car la façade Est fait face à une cour enclavée et la façade Ouest ne bénéficie que de peu de soleil, singulièrement aux étages inférieurs, et que certains de ces logements sont de plus mono-orientés ;

Considérant que le volume de ce bâtiment en intérieur d'îlot occupe une grande partie de l'espace libéré par la démolition, et que l'implantation de façades habitées dans cet intérieur d'îlot nuit à l'intimité des logements situés à front de voirie dans un contexte urbain densément bâti et très animé ;

Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu de ne pas prévoir de logement dans cet immeuble ;

Considérant en outre que l'implantation de ce bâtiment en intérieur d'îlot ne rencontre pas la prescription générale 0.6 du PRAS qui stipule que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces de pleine terre ;

Considérant que la demande déroge au titre I article 13 du RRU en ce que les sous-sols s'étendent sur l'entièreté de la parcelle et que nonobstant la végétalisation proposée des toitures plates au rez-de-chaussée et dans la cour basse, elle ne réserve pas au moins 50% de la superficie de cours et jardin en pleine terre ;

Considérant cependant que les spécificités techniques de la situation existante et la topographie des lieux ne permettraient que très difficilement de respecter les prescriptions du titre I article 13 du RRU et d'aménager un système de récolte et de dispersion des eaux pluviales en pleine terre et que dès lors la dérogation semble acceptable, à condition cependant de prévoir une plus grande proportion de zones de toitures vertes intensives ;

Considérant que dans le but d'améliorer et de maximaliser les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot, il y a lieu également de revoir l'implantation et le gabarit du bâtiment K ;

Considérant qu'il est prévu de végétaliser les murs aveugles en intérieur d'îlot ce qui en améliorera les qualités paysagères et végétales ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

Considérant cependant que la végétalisation n'aura qu'un effet minime sur la problématique de la réverbération du bruit en intérieur d'îlot, cause de nuisances sonores et que le projet ne prévoit pas de mesure pour en atténuer l'effet de manière significative ;

Considérant qu'il serait souhaitable que le projet prévoit d'intégrer des cassettes d'insonorisation dans les murs de façades en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prend en compte et prévoit l'intégration partielle des issues de secours du complexe cinématographique sous la forme de chemins d'évacuation distincts des circulations des bâtiments reconstruits, ce qui améliore les conditions de sécurité sur le site ;

Considérant que le projet prévoit également la création d'un cheminement en intérieur d'îlot, celui-ci se développe depuis le « jardin bas », à l'arrière de l'angle des rues des Augustins et de Laeken jusqu'au « jardin haut » à l'arrière des rues de Laeken et des Hirondelles, il se prolonge en cul-de-sac jusqu'à l'arrière des bâtiments H et I ;

Considérant que ce cheminement est accessible depuis les entrées cochères donnant sur les trois voiries précitées, qu'il ne s'agit pas d'un cheminement public et qu'il porte atteinte à l'intimité des logements traversants, singulièrement au droit de la façade arrière des bâtiments D et F ;

Considérant de plus que la terminaison en le cul-de-sac de ce cheminement au droit des immeubles I et H serait de nature à créer une zone insécurisée, peu qualitative, sans plus-value pour le projet ;

Considérant qu'il semble nécessaire de revoir l'aménagement de ce cheminement et au besoin de prévoir des aménagements spécifiques tels que différences de niveaux, clôtures et cloisons afin d'éviter la création de zones potentiellement préjudiciables à l'intimité et à la sécurité des logements qui le bordent ;

### ENERGIE

Considérant que la demande ne développe pas le concept énergétique envisagé, qu'il serait souhaitable, au vu de l'ampleur du projet, d'opter pour une solution globale ambitieuse en termes d'économie d'énergie ;

### GABARITS ET INTEGRATION ARCHITECTURALE

Considérant que l'ensemble des bâtiments présents sur le site fait l'objet d'une demande de démolition, à l'exception des façades maintenues sur la place De Brouckère et des bâtiments exclus de l'objet de la demande, à savoir les N°8, 10, 34, 36 de la place De Brouckère, lesquels font dès lors office de gabarits de référence en matière de hauteur et profondeur de bâtisses, ce qui induit que dans la demande telle que présentée l'ensemble des immeubles projetés est en dérogation au titre I article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme car dépassant ces hauteurs de références ;

### BATIMENT A :

Considérant que l'expression architecturale du bâtiment A reconstruit à l'angle de la rue des Augustins et de la place De Brouckère correspond à une architecture contemporaine qui met en évidence l'évolution historique du lieu et de la ville en général ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

Considérant cependant que la hauteur de façade côté De Brouckère est alignée à la hauteur moyenne des faîtes de toiture des immeubles adressés sur la place, que la façade de cet immeuble dépasse la moyenne des hauteurs sous corniches des façades historiques et, qu'afin de s'inscrire dans la perspective historique et de renforcer la cohérence de l'ensemble, il y a lieu d'aligner la façade de cet immeuble sur la hauteur moyenne des lignes de corniches et de traiter le dernier étage en retrait ;

Considérant que pour les façades, il y a lieu de faire le choix de tonalités qui s'intègrent dans l'alignement des façades éclectiques de la place en évitant que cet immeuble n'apparaisse comme une entité trop isolée ;

Considérant que le gabarit projeté de rez+10 sur le bâtiment A au droit de la tour MULTI, est inadapté au contexte historique bâti du centre-ville, le centre administratif de la Ville de Bruxelles et la tour MULTI, constituant des exceptions auxquelles il ne convient pas de se référer, leur présence ne justifie en aucun cas de telles augmentations de gabarit, à fortiori dans le contexte d'une reconstruction d'îlot traditionnel en ordre fermé, en impactant défavorablement tant la cohérence volumétrique de l'ensemble que les qualités potentielles de l'intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs que cette émergence inadaptée compromet significativement l'intégration urbanistique du projet dans la perspective de la rue Fossé-Aux-Loups par la rupture d'échelle qu'elle génère, mais entre également en concurrence visuelle avec le volume flottant proposé au-dessus de l'hôtel, rendant peu lisibles les intentions volumétriques du projet ;

Considérant, de plus, que l'opération de démolition/reconstruction porte sur la quasi-totalité d'un îlot bâti en ordre fermé, et qu'il convient de respecter une certaine homogénéité de gabarit dans la reconstruction afin de correctement intégrer le projet dans l'architecture historique du centre-ville, et qu'il y a lieu pour ces raisons de supprimer l'émergence du bâtiment ;

### IMMEUBLES B ET C :

Considérant que le gabarit des immeubles B et C tel que proposé s'inscrit favorablement dans son environnement direct, du fait notamment du dégagement offert par la place du Samedi et l'élargissement visuel de la rue de Laeken au droit de la tour MULTI ;

Considérant que le traitement architectural de l'angle du bâtiment C lui confère un caractère massif et imposant, adouci toutefois par le traitement en « double peau » de la façade qui produit un effet de profondeur et d'animation visuelle de l'ensemble ;

Considérant que les terrasses inscrites dans cette façade contribuent aux qualités d'habitabilité des logements correspondants et qu'elles participent activement à l'identité visuelle du projet ;

### BÂTIMENTS D, E, F et G :

Considérant que le principe de composition adopté pour toutes les façades des bâtiments à front des rues de Laeken et des Hironnelles (bâtiments D ; E ; F et G) ne reproduit pas le principe volumétrique des bâtiments existants, composés en retraits successifs des derniers étages, mais que le projet propose une exo-structure abritant des terrasses, implantées tantôt légèrement en retrait du plan de façade, tantôt en léger surplomb, que l'effet produit une silhouette uniforme et relativement monolithique, de l'ampleur relativement faible des retraits à l'échelle du bâtiment et de la présence d'une toiture saillante continue au sommet de ces exo-structures, ce qui a pour conséquence d'augmenter sensiblement l'impact visuel du bâtiment reconstruit sur son environnement direct ;



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: 08/07/2020

Considérant que le principe adopté de séparation visuelle entre une trame haute et une trame basse disposant chacune de leur logique de composition et de leur matérialité propre, à savoir, la maçonnerie pour la strate inférieure et de l'enduit et du métal pour la strate supérieure, et sans qu'un rapport hiérarchique clair ne s'établisse entre les deux strates, ne s'apparente à aucune logique de composition traditionnelle bruxelloise, qu'il relève davantage dans ce contexte de l'artifice visant à minimiser une densité excessive que d'une réelle volonté d'intégration urbanistique ;

Considérant toutefois que l'expression architecturale du projet ne se limite pas à un pastiche de l'architecture néoclassique du centre-ville, ce qui est positif, et qu'il est souhaitable de laisser l'opportunité de développer une architecture contemporaine qui témoigne de l'évolution historique de la ville ;

Considérant toutefois que l'usage de l'enduit sur isolant tel que proposé n'offre pas de garantie de durabilité et de résistance au vieillissement qu'un projet de cette ampleur nécessite, à fortiori dans un environnement urbain de cette nature (hypercentre) et qu'il y aurait lieu de privilégier des matériaux moins sensibles à la pollution atmosphérique ambiante ;

Considérant que le projet propose rue des Hirondelles et rue de Laeken des gabarits de R+6 pratiquement continus qui, s'il ne sont globalement pas très éloignés des bâtiments qu'ils remplacent, constituent une importante dérogation de gabarit dans le cadre d'une démolition / reconstruction, et font face à des gabarits moyens de l'ordre de R+2 à R+3, en générant de façon disproportionnée des vis-à-vis par rapport aux affectations environnantes, en particulier les logements ; que si ces vis-à-vis étaient déjà présents dans le cadre des constructions existantes, l'affectation en bureau des bâtiments existants tendait à rendre cette proximité davantage acceptable qu'une affectation de logement sur toute la hauteur projetée ;

Considérant enfin que ces gabarits imposants sont, pour la section de la rue des Hirondelles, orientés plein nord, ce qui ne fera qu'aggraver l'impression de massivité des nouvelles constructions, qu'il s'agit là d'une opportunité manquée d'améliorer le ressenti de la rue des Hirondelles, déjà fortement enclavée en situation existante, et alors même que l'îlot est entièrement rebâti ;

Considérant dès lors qu'il convient de revoir le couronnement de ces bâtiments afin d'en atténuer le gabarit perçu depuis l'espace public ;

### IMMEUBLE H :

Considérant que l'immeuble H est hétérogène dans son traitement architectural du fait du maintien de la façade historique sur l'angle de la rue des Hirondelles et de la place De Brouckère et de la façade du n°48b, 48 place De Brouckère, que la nouvelle toiture sur l'angle est traitée en un seul versant à double hauteur, celle du bâtiment voisin n°48/48b n'étant pas alignée sur celle de l'immeuble d'angle et agrémentée de doubles lucarnes, et que la nouvelle construction abritant l'accès aux logements des étages sur la rue des Hirondelles présente une typologie différente, architecturalement intégrée sur ses trois premiers niveaux, mais en rupture de langage à l'articulation des étages avec l'immeuble d'angle ;

Considérant que si les gabarits proposés s'accordent au cadre bâti environnant, le traitement architectural des toitures et des deux derniers niveaux de cet immeuble nuisent à la cohérence générale de la place De Brouckère dans lequel elles s'inscrivent et qu'il y a lieu d'en revoir l'expression et au besoin d'en diminuer la hauteur ;



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: 08/07/2020*

Considérant que l'immeuble du n°50 de la place De Brouckère est architecturalement et volumétriquement intégré à son environnement direct, nonobstant les remarques ci-dessus liées au bâtiment dont il est mitoyen ;

Considérant que seules les façades des immeubles n°12 à 30 de la place De Brouckère sont conservées, que l'entièreté du bâti situé derrière ces façades est voué à la démolition, que ces immeubles avaient déjà fait l'objet de transformations lourdes par le passé et que le projet d'aménagement d'un hôtel est difficilement compatible avec le maintien du gros-œuvre actuel ;

Considérant que la forme initiale de la toiture n'est pas conservée, qu'il s'agissait d'une toiture à simple versant, continue sur l'ensemble des façades, et que toute marque du parcellaire initial avait déjà disparu lors des rénovations antérieures, tant en toiture que dans l'organisation interne des immeubles ;

Considérant que l'intervention majeure sur cet ensemble consiste en l'ajout d'un volume de deux niveaux couronnant les façades historiques, de mitoyenneté à mitoyenneté, implanté en retrait de l'alignement et recouvert de lames en aluminium de teinte bronze ;

Considérant qu'il s'agit d'un changement radical, sans équivalent sur la place De Brouckère, et que la rupture stylistique entre le volume ajouté et le style architectural éclectique a pour conséquence d'affirmer le caractère décoratif et factice des façades historiques ;

Considérant que cette modification majeure s'effectue dans le but d'affirmer la nouvelle affectation d'hôtel aménagé sur la place De Brouckère, que les anciens immeubles disposaient de très peu de recul en façade arrière du fait de la présence d'un imposant volume bâti en intérieur d'îlot ce qui rendait leur reconversion difficile ;

Considérant que la terrasse projetée côté place De Brouckère, au pied du volume ajouté en toiture a pour but d'offrir un panorama sur la place, que celle-ci est suffisamment vaste et que la terrasse est implantée suffisamment en hauteur que pour ne pas engendrer de nuisance directe sur le bâti environnant ;

Considérant cependant que la construction du volume de couronnement s'effectue de mitoyenneté à mitoyenneté, avec pour conséquence la création d'une césure au droit de l'immeuble n°8/10, ce dernier ne faisant pas partie de l'objet de la demande, et ce d'autant plus que l'immeuble A à l'angle de la place De Brouckère est plus élevé que la hauteur sous corniche de l'immeuble n°8/10 ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y aurait lieu de modifier l'expression architecturale du dernier niveau au droit de l'angle de Brouckère / rue des Augustins de façon à rapprocher le gabarit visible de cet immeuble d'angle du gabarit de l'enfilade des maisons de la place De Brouckère par exemple en opérant un recul au dernier étage ;

Considérant que la tour MULTI exerce un impact non négligeable sur la place, qu'un rapport visuel se créera de facto avec la nouvelle intervention, et que dès lors la pertinence de l'habillage en lames d'aluminium de teinte bronze devra être évaluée, et ce en regard des choix esthétiques qui ont été opérés pour la rénovation de la tour, chaque intervention devant marquer sa différence dans un dialogue cohérent ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

Considérant que le petit patrimoine des façades historiques de la place De Brouckère a été fortement altéré par les rénovations précédentes, que la proposition de rénovation actuelle propose notamment des châssis métalliques et qu'elle est insuffisamment détaillée, et qu'il y a lieu de proposer une remise en état la plus proche possible des façades d'origines, tant du point de vue des matériaux que du style, et de se référer pour cela aux permis d'urbanismes originaux ;

Considérant que la remise en état du petit patrimoine doit également être prise en compte dans le choix du traitement esthétique de la rehausse des façades historiques ;

### ANALYSE PROGRAMMATIQUE ET SPATIALE PAR IMMEUBLE

#### BATIMENT A :

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble à l'angle de la place De Brouckère et de la rue des Augustins est dédié au commerce, et que la situation de cet immeuble se prête bien à l'activité commerciale ;

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble au-delà de l'angle est affecté en bureau, que ce rez-de-chaussée constitue l'accès à la totalité des surfaces de bureaux des étages y compris sur l'angle de l'immeuble et que l'organisation spatiale proposée permet la partition des surfaces et une grande flexibilité d'utilisation, nonobstant les remarques émises par ailleurs sur la volumétrie proposée ;

BATIMENT B : 6 studios, 11 \* 2chambres ; total 17 logements.

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble, hors accès aux étages, est dédié au commerce, que le rez-de-chaussée est commun avec celui du bâtiment C et que la situation de cet immeuble se prête bien à l'activité commerciale à l'angle des rues des Augustins et de Laeken ;

Considérant que l'accès aux logements des étages est organisé à partir de l'entrée cochère, ce qui permet de totalement dégager la façade au profit de l'activité commerciale ;

Considérant que l'organisation du plan propose la création de certains logements mono orientés sur la rue des Augustins (6 studios) mais que l'orientation sud-ouest y est favorable et que l'implantation du bâtiment de la tour MULTI offre un dégagement visuel qui compense les carences liées à ce type de logement ;

BATIMENT C : 14 \* 1chambre, 14 l\* 2 chambres, 7 \* 3chambres ; total 35 logements.

Considérant que l'implantation à l'angle en façade arrière du noyau de circulation vertical induit la création de logements mono-orientés vers l'espace public sur l'angle des rues des Augustins et de Laeken (2\*1chambre et 1\*2 chambres par étage, soit 21 logements), que les logements deux chambres tels que proposés ne tirent pas suffisamment parti de la double orientation favorable côté sud-ouest et qu'au vu de la proportion générale de typologie de logements proposés il est souhaitable de réorganiser les logements mono orientés côté voiries afin d'en améliorer les qualités spatiales et d'en diversifier la typologie au profit des grands logements de minimum 3 chambres ;

BATIMENT D : 12\*1chambre, 23\*2chambres ; total 35 logements.





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

Considérant que le rez-de-chaussée propose deux surfaces commerciales qui s'étendent jusqu'au fond de la parcelle, en dérogation au titre I article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme, mais qu'à cet endroit la proximité du volume du complexe cinématographique rendrait difficile l'utilisation d'un espace non bâti qualitatif ;

Considérant que le rez-de-chaussée comporte également l'entrée cochère vers la cour basse côté droit, une sortie de secours liée au complexe cinématographique côté gauche et trois accès aux halls communs et aux noyaux de circulation des appartements des étages, directement accessibles par la rue de Laeken, ce qui permet d'animer la façade sur sa longueur ;

Considérant que les logements proposés doivent s'adapter à la présence d'un imposant volume construit en intérieur d'îlot qui limite les possibilités d'aménagement et amoindrit les qualités d'habitabilité des logements ;

Considérant que l'implantation du bâtiment prend en compte la présence de ce volume, que les logements proposés sont tous traversants et qu'ils disposent d'espaces extérieurs en façade avant, ce qui compense le peu de recul disponible en façade arrière ;

Considérant cependant qu'une attention particulière doit être portée aux logements situés aux étages supérieurs, car à proximité d'un imposant système de conditionnement d'air implanté sur la toiture du complexe cinématographique et qu'en l'état les bonnes conditions d'habitabilité des logements, au moins sur les deux derniers étages, ne sont pas garanties ;

BATIMENT E : 4 studios, 10\*1 chambre, 2\*2 chambres , 12\*3 chambres ; total 28 logements.

Considérant que le rez-de-chaussée comporte une surface commerciale modulable sur l'angle des rues de Laeken et des Hirondelles, qu'elle s'étend sous l'immeuble F adjacent, que le fond de la parcelle est en partie occupé par la sortie de secours liée au complexe cinématographique et en partie par le commerce, mais qu'à cet endroit la proximité du volume du complexe cinématographique rendrait difficile l'utilisation d'un espace non bâti qualitatif ;

Considérant qu'y est également implanté l'accès au hall commun et au noyau de circulation des appartements des étages, directement accessible par la rue des Hirondelles, ce qui permet de dégager la vitrine commerciale le long du liseré de noyau commercial de la rue de Laeken ;

Considérant que l'implantation à l'angle en façade arrière du noyau de circulation vertical induit la création de logements mono-orientés vers l'espace public sur l'angle des rues de Laeken et des Hirondelles (1\*1 chambre 1\*3 chambres et 1\*studio sur les 4 premiers étages, 1\*1 chambre et 1\*3 chambres sur les deux derniers étages soit 16 logements) ;

Considérant que les studios proposés côté rue des Hirondelles sont orientés au Nord, qu'ils ne disposent pas d'espaces extérieurs et que leurs qualités d'habitabilité s'en trouvent fortement diminuées ;

Considérant dès lors et qu'au vu de la proportion générale de typologie de logements proposés il est souhaitable de réorganiser la répartition des logements à l'angle des rues de Laeken et des Hirondelles afin d'en diversifier la typologie au profit des qualités d'habitabilité des grands logements de minimum 3 chambres et de ne pas proposer de logements mono-orientés au Nord ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

**BATIMENT F** : 10\*1 chambre, 14\*2 chambres ; total 24 logements.

Considérant que le rez-de-chaussée est occupé, outre les surfaces commerciales précitées, par les halls communs et aux noyaux de circulation des appartements des étages, directement accessibles par la rue de Laeken, ce qui permet d'animer la façade sur sa longueur ;

Considérant que les logements proposés bénéficient de bonnes qualités d'habitabilité, nonobstant les remarques précitées sur la volumétrie des étages supérieurs ;

**BATIMENT G** : 1 logement 2 chambre (conciergerie) et logements communautaires (129 chambres).

Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par un hall d'entrée des logements des étages côté gauche, d'un accès piéton largement ouvert, d'un logement 1 chambre (conciergerie), de quatre chambres individuelles, d'un espace communautaire dédié aux occupants de l'immeuble et d'un hall d'entrée desservant les logements communautaires du rez-de-chaussée et des étages ;

Considérant que le rez-de-chaussée est surélevé par rapport au niveau de la voirie et que les chambres et le logement sont protégés des vues intrusives par des murs d'allège pleins ;

Considérant que le rez-de-chaussée est bâti jusqu'au fond de la parcelle, en dérogation au titre I article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme, mais qu'à cet endroit la proximité du volume du complexe cinématographique rendrait difficile l'utilisation d'un espace non bâti qualitatif ;

Considérant que l'arrière du rez-de-chaussée est occupé par des locaux de parking vélos communs dont l'aménagement et la fonctionnalité seront analysés dans le chapitre « MOBILITE » ;

Considérant que, bien que le projet respecte les recommandations du collège concernant le logement étudiant, le Règlement Régional d'Urbanisme précise que les logements collectifs pour étudiants doivent être portés par un organisme public (université, haute école...) pour pouvoir déroger au Titre II, que la présente demande n'est pas portée par une telle institution ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de fournir la preuve d'un partenariat avec un organisme public tel qu'une université ou haute école. À défaut, il conviendra de revoir l'affectation et l'aménagement de l'immeuble afin qu'il s'inscrive harmonieusement dans le projet global ;

**BATIMENT H** : 2 studios, 3\*1 chambre, 11\*2 chambres, 1\*3 chambres ; total 17 logements.

Considérant que le bâtiment H fait l'objet d'une reconstruction totale, à l'exception des façades historiques, et qu'il en résulte un bâtiment hétérogène, devant intégrer des niveaux de plancher différents du fait de la composition architecturale de la façade maintenue, que les profondeurs de bâtisses sont supérieures à celles des bâtiments existants, singulièrement sur l'angle, et que ce choix de composition du plan induit des logements mono-orientés sur l'espace public à l'angle de la rue des Hirondelles et de la place De Brouckère ;

Considérant, au vu de ce qui précède et du constat que les raccords proposés en toiture ne sont pas harmonieux dans la demande telle que présentée, qu'il convient de proposer une alternative au projet de démolition/reconstruction des immeubles d'angles et de leur fusion avec un immeuble entièrement neuf ne répondant pas aux mêmes impératifs de composition en plan et en coupe, tout en préservant la cohérence architecturale des bâtiments existants qui participent à la qualité de l'ensemble des façades de la place De Brouckère ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

Considérant dès lors qu'il convient de revoir l'agencement des logements dans ces bâtiments, de revoir la toiture en évitant notamment une double rangée de lucarnes et de maintenir au moins les niveaux des planchers d'origine derrière la façade maintenue ;

BATIMENT I : 3\*1 chambre, 3\*2 chambres, 2\*3 chambres ; total 8 logements.

Considérant que le bâtiment reconstruit à l'arrière de la façade à front de la place De Brouckère propose des logements traversants qualitatifs, bien intégrés à leur environnement direct ;

BATIMENT J :

Considérant que la cour à l'arrière de l'hôtel est occupée en partie par deux annexes, en dérogation au titre I article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme, que ces annexes sont destinées à recevoir des chambres de l'hôtel, mais que cette cour est déjà fortement enclavée et que les gabarits projetés concourent à accentuer cet enclavement au détriment des qualités d'habitabilité des chambres situées aux niveaux inférieurs et qu'il y a lieu d'adapter les gabarits de ces nouveaux volumes dans le but d'améliorer les qualités d'éclairément et le confort des chambres orientées vers ces cours intérieures ;

Considérant que le bâtiment situé Place de Brouckère, n°8/10, ne faisant pas partie de la présente demande, appartient au même propriétaire, est inoccupé aux étages et en mauvais état ;

Que l'intégration de cet immeuble dans le projet permettrait d'y aménager des chambres d'hôtel supplémentaires et d'ainsi dédensifier les annexes dans la cour de l'hôtel, sans pour autant réduire le nombre de chambres ;

Considérant que pour l'alignement des immeubles de style éclectique place de Brouckère, il convient :

- afin de préserver l'unité architecturale de l'immeuble 30-46, partiellement concerné par le projet (nos 42,44, 46) :
  - de maintenir la typologie des fenêtres en toiture, en ce compris la lucarne à fronton courbe ;
  - de conserver et restaurer les châssis en bois encore en place aux étages en y intégrant un vitrage performant, ou le cas échéant de les remplacer par des châssis à l'identique en bois ;
  - de maintenir et restaurer la corniche continue ;

Considérant qu'il serait intéressant d'engager une collaboration avec le propriétaire des parties non concernées par le projet pour mettre en œuvre une restauration de l'ensemble des parties d'origine du 30-46 (nettoyage façade, restauration de la couleur d'origine des ferronneries, couleur des châssis, corniche continue, etc) ;

- de s'inspirer pour les entrées et vitrines commerciales avec entresols, de leur état d'origine en se fondant sur une étude des documents d'archives et dans le respect des encadrements en pierre d'origine conservés ; le thermolaqué est à exclure ;

Considérant que la vitrine avec entresol au no 50, à l'angle de la rue des Hirondelles, tant par le choix des matériaux de façade que la découpe des baies, s'inscrit dans l'élévation des façades et qu'il n'y a dès lors pas lieu de revenir vers un état antérieur pour ce bien ;

Considérant que pour le rez-de-chaussée commercial transformé au no 48, il y a lieu de supprimer le large bandeau horizontal et de restaurer des proportions de vitrine en accord avec l'élévation de façade ;







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

*Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020*

Considérant que pour le rez-de-chaussée commercial du no 26, il y a lieu de supprimer la pierre bleue ajoutée au-dessus de la vitrine afin de retrouver les proportions d'origine ;

Considérant qu'une étude stratigraphique est prévue des ferronneries en vue de resituer leur couleur d'origine ;

Considérant qu'il serait également intéressant de prévoir une étude stratigraphique des châssis conservés aux étages des nos 30-46 afin de déterminer une couleur pour l'ensemble des châssis du bâti place de Brouckère ; pour les nouveaux châssis, il y a lieu de faire le choix de matériaux, profils, divisions en harmonie avec les châssis conservés aux nos 42-46 (ou 30-46) ;

Considérant que la ventilation globale de typologie de logements tous bâtiments réunis se présente comme suit : 16 studios, 63\*1 chambre, 78\*2 chambres, 25\*3chambres 1 logement de type communautaire composé de 129 chambres ;

Considérant, au vu de ce qui précède, que l'organisation spatiale de certaines parties du projet doit être améliorée et que la proportion de grands logements de 3 chambres (voir plus) doit être augmentée afin de permettre l'implantation de grandes familles dans le tissu urbain du centre-ville ;

### MOBILITE

Considérant que la demande vise à reconvertir un complexe administratif mono fonctionnel en un ensemble d'activités mixtes, mélange de logements, bureaux, commerce et d'un hôtel, ce qui induit des modifications en terme de besoins en déplacements de ses usagers ;

Considérant que l'îlot se situe en bordure d'un axe piétonnier majeur en plein cœur de la ville, que l'espace public du centre-ville fait l'objet d'une rénovation importante dans le but d'y améliorer tant la qualité de vie que l'attractivité résidentielle et commerciale, qu'un des axes de ce redéploiement passe par la diminution drastique de la présence et de l'usage de la voiture et que l'offre en mobilité doit être adaptée à ce nouveau paradigme ;

Considérant que le projet est situé au cœur d'un nœud de communication multimodal, et que cet atout doit être pris en compte dans l'offre de mobilité portée par le projet ;

Considérant que l'offre en stationnement automobile est conforme aux exigences mais surdimensionnée vu le contexte du projet (hyperconnecté en transports publics, tendance à la baisse du taux de motorisation, objectifs régionaux qui visent à une baisse de la part modale de déplacements en voiture), et qu'il convient donc de réduire le ratio d'1 emplacement de parking par ménage à 0.5 par ménage, de supprimer les emplacements de parking à destination des bureaux et d'envisager dans ce ratio d'éventuellement ouvrir le parking à la mutualisation au bénéfice des riverains directs ;

Considérant que si cette dernière option est retenue il y aura lieu de prévoir un accès piéton au parking depuis la voirie, direct et indépendant de celui des usagers du site ;

Considérant que l'offre de stationnement voiture est surreprésentée et que la surface rendue disponible suite à sa baisse peut être affectée à d'autres fonctions telles que :

- des locaux vélos de meilleures dimensions ;
- des emplacements vélos situés au sol plutôt que sur 2 niveaux ;
- des espaces livraisons destinés à l'hôtel et aux commerces du projet ;





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

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

Considérant que les locaux et voies d'accès vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble G sont mal dimensionnés et difficilement praticables, qu'il conviendra d'en revoir l'organisation ;

Considérant que certains locaux vélo ne sont accessibles qu'en ascenseurs, qu'il conviendra donc d'en adapter les dimensions ;

Considérant qu'il n'est prévu aucun emplacement vélo pour les 37 travailleurs de l'hôtel ;

Considérant qu'il n'est prévu aucun emplacement vélo cargo pour les bureaux ;

Considérant que le nombre d'emplacements vélo annoncé dans le rapport d'incidence ne correspond pas aux nombres renseignés par local sur les plans, en dérogation au titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, et que suivant l'analyse détaillée du rapport du service de Bruxelles mobilité cela induit une perte de 141 à 259 emplacements vélo et qu'il est donc nécessaire d'éclaircir l'offre en stationnement du projet ;

Considérant qu'au vu des objectifs régionaux en matière de mobilité de la localisation du site et des recommandations formulées dans le présent avis en terme de réduction de gabarit et d'adaptations de la typologie des logements, il y a lieu de revoir la disposition et les dimensions des locaux vélo afin de tendre vers un nombre conforme d'emplacements pour les futurs logements et les bureaux projetés, et de prévoir par ailleurs au moins 15 emplacements vélo pour les travailleurs de l'hôtel et d'adapter les chemins d'accès pour permettre le passage de vélos cargos ;

Considérant, vu la proportion importante des rez-de-chaussée commerciaux projetés, la présence du piétonnier au pied de l'hôtel, les difficultés d'accessibilité et de parking dans le centre-ville et la présence d'itinéraires cyclables en périphérie du projet, qu'il est judicieux de prévoir une possibilité de livraison pour les commerces et l'hôtel depuis le parking souterrain ;

### Avis FAVORABLE à condition de :

- En ce qui concerne la démolition de l'immeuble d'angle des rues de Laeken et des Augustins, fournir les éléments évoqués en séance de commission de concertation justifiant les démolitions ainsi que l'étude sur l'impact environnemental ;
- Intégrer au sein du projet une proportion d'équipement permettant de couvrir ne fut-ce que partiellement les besoins générés par la production d'un grand nombre de logements ;
- Proposer des matériaux de façade qui offrent des garanties de durabilité et de résistance au vieillissement mieux adaptés à un environnement urbain de cette nature (hypercentre) ;
- Prévoir une plus grande proportion de zones de plantations intensives, singulièrement dans la cour basse ;
- Proposer des aménagements le long du chemin intérieur (cour haute) afin de préserver l'intimité et garantir la sécurité des logements qui le bordent ;
- Intégrer des cassettes d'insonorisation dans les murs de façades en intérieur d'îlot ;

### BATIMENT A :

- Modifier l'expression architecturale du dernier niveau au droit de l'angle de Brouckère / rue des Augustins de façon à rapprocher le gabarit visible de cet immeuble d'angle de la hauteur sous corniche moyenne, hors brisis de toiture, de l'enfilade des maisons de la place De Brouckère, en opérant un recul au dernier étage ;



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: 08/07/2020

- Supprimer l'émergence du bâtiment A le long de la rue des Augustins au profit de la mise en valeur de l'émergence de l'hôtel et dans le but d'homogénéiser les gabarits de ce côté de la rue des Augustins ;
- Pour les façades, faire le choix de tonalités de façade qui s'intègrent dans l'alignement des façades éclectiques de la place en évitant que cet immeuble n'apparaisse comme une entité trop isolée ;

### BATIMENT C :

- Réorganiser les logements mono-orientés côté voiries afin d'en améliorer les qualités spatiales et d'en diversifier la typologie au profit des grands logements de minimum 3 chambres ;

### BATIMENTS D, E, F et G :

- Retravailler le couronnement des bâtiments D, E, F et G le long des rues de Laeken et des Hirondelles afin d'en atténuer l'impact visuel depuis l'espace public à proximité ;
- **BATIMENT D** : proposer des adaptations au projet permettant de garantir les bonnes conditions d'habitabilité des logements situés à proximité du système de conditionnement d'air implanté sur la toiture du complexe cinématographique ;
- **BATIMENT E** : réorganiser la répartition des logements à l'angle des rues de Laeken et des Hirondelles afin d'en diversifier la typologie au profit des qualités d'habitabilité des grands logements de minimum 3 chambres et de ne pas proposer de logement mono-orienté au Nord ;
- **BATIMENT G** : fournir la preuve d'un partenariat avec un organisme public tel qu'une université ou une haute école pour les logements étudiants. À défaut, il conviendra de revoir l'affectation et l'aménagement de l'immeuble afin qu'il s'inscrive harmonieusement dans le projet global ;

### BATIMENT H :

- Revoir l'agencement des logements dans ces bâtiments ainsi que la toiture en évitant notamment une double rangée de lucarnes et maintenir au moins les niveaux des planchers d'origine derrière la façade maintenue ;

### BATIMENT J :

- Dans l'objectif de garantir l'intégration du projet au cadre bâti environnant, fournir un visuel permettant d'évaluer la pertinence de l'habillage en lames d'aluminium de teinte bronze du volume de couronnement, à la fois à l'aune des choix esthétiques qui ont été opérés pour la rénovation de la tour « MULTI », chaque intervention devant marquer sa différence dans un dialogue cohérent, et au besoin proposer des variantes, et à la fois pour évaluer la cohérence esthétique des façades existantes, notamment à travers le traitement du petit patrimoine ;
- Adapter les gabarits des nouveaux volumes dans la cour arrière de l'hôtel dans le but d'améliorer les qualités d'éclairage et le confort des chambres orientées vers ces cours intérieures ;
- Envisager la possibilité de rénover le bâtiment situé place De Brouckère, n°8/10 pour l'intégrer dans le projet d'hôtel ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020

**Pour l'alignement des immeubles de style éclectique place De Brouckère :**

- Afin de préserver l'unité architecturale de l'immeuble 30-46, partiellement concerné par le projet (nos 42,44, 46) :
  - Maintenir la typologie des fenêtres de toiture, en ce compris la lucarne à fronton courbe ;
  - Conserver et restaurer les châssis en bois encore en place aux étages en y intégrant un vitrage performant, ou le cas échéant de les remplacer par des châssis à l'identique en bois ;
  - Maintenir et restaurer la corniche continue ;
- Pour les entrées et vitrines commerciales avec entresols, s'inspirer de leur état d'origine en se fondant sur une étude des documents d'archives et dans le respect des encadrements en pierre d'origine conservés ; le thermolaqué est à exclure ;
- Pour le rez-de-chaussée commercial transformé au no 48, supprimer le large bandeau horizontal et restaurer des proportions de vitrine en accord avec l'élévation de façade ;
- Pour le rez-de-chaussée commercial du no 26, supprimer la pierre bleue ajoutée au-dessus de la vitrine afin de retrouver les proportions d'origine ;

**BATIMENT K :**

- Ne pas prévoir de logement dans le bâtiment K et revoir son implantation et son gabarit au profit des qualités végétales de l'intérieur d'îlot ;

**En ce qui concerne le parking :**

- Supprimer les emplacements pour les bureaux ;
- Réduire le ratio d'1 emplacement de parking par ménage à 0.5 dans la mesure où les conditions très favorables d'offre de transport en commun le permettent, dans le but de diminuer la part modale de la voiture au bénéfice des modes actifs et transport public ;
- Envisager d'éventuellement ouvrir le parking à la mutualisation au bénéfice des riverains directs, et le cas échéant de prévoir un accès piéton au parking depuis la voirie, direct et indépendant de celui des usagers du site ;
- Utiliser une partie de l'espace résultant de la suppression des places de stationnements pour aménager des zones de livraisons pour l'hôtel et les commerces dans le parking en sous-sol afin de limiter au strict minimum les encombrements de voirie en périphérie du projet ;

**En ce qui concerne les vélos :**

- Revoir l'organisation des locaux et voies d'accès vélo au rez-de-chaussée de l'immeuble G afin d'en faciliter l'accès ;
- Adapter les dimensions des ascenseurs menant à certains locaux vélo qui ne sont accessibles que par ces ascenseurs ;
- Eclaircir l'offre en stationnement du projet vu que le nombre d'emplacements vélo annoncé dans le rapport d'incidence ne correspond pas aux nombres renseignés par local sur les plans ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

*Réunion du / Vergadering van: 08/07/2020*

- Revoir la disposition et les dimensions des locaux vélo en les utilisant en lieu et place des places de stationnements motorisés retirées afin de tendre vers un nombre conforme d'emplacements pour les futurs logements et les bureaux projetés, et prévoir par ailleurs au moins 15 emplacements vélo pour les travailleurs de l'hôtel et adapter les chemins d'accès pour permettre le passage de vélos cargos ;
- Revoir les emplacements vélos à 2 niveaux en les plaçant au sol au droit des places voitures qui seront retirées du projet et privilégier les attaches à U renversés ;
- Respecter l'avis de la commission de sécurité Astrid du 10/01/2020 ;
- Respecter l'avis d'Acces and Go du 08/02/2020 ;
- Respecter l'avis du SIAMU du 17/10/2019.



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)*