



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 26/09/2018

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme (dossier mixte)**

Réf. / Ref.: W547/2018

Adresse / Adres: Quai de Willebroeck 22

Demandeur / Aanvrager: CANAL WHARF S.A. (KRAMER)

Objet / Betreft: réaliser la deuxième phase du projet « Canal Wharf » :  
construire 2 immeubles à appartements, avec quelques commerces et bureaux au rez ; Aménager une voirie  
publique ;  
raccorder et aménager un espace vert ;  
agrandir et modifier le parking souterrain ;

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2018 15/09/2018

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

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

3

**Contexte**

- Attendu que le bien se situe dans la zone levier n° 5 « tours et Taxis », dans la zone du canal, le long d'un espace structurant à intégration environnementale renforcée de type 2, en rive de canal (intégration des activités portuaires et de verdoisement), le long d'un espace vert (Parc Maximilien), d'une continuité verte et d'une voie métropolitaine (quai de Willebroeck) au Plan Régional de Développement (PRD) ;
- Attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional et le long d'un espace structurant (quai des Péniches et quai de Willebroeck) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
- Considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
- Attendu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) dénommé « Willebroeck N °70-20A » et approuvé le 19/03/2009 ;
- Attendu que le bien se situe en zone de nouvelle construction et en zone de prescriptions particulières du PPAS (G1 et G2) ;
- Attendu que le bien se situe dans la zone de protection d'un bien classé (Ferme des Boues, classé par arrêté du 15/01/1998 – ref. 2043-0398/0) ;
- Attendu que le site est à proximité immédiate de la future passerelle Picard ;

**Historique des permis :**

- Vu le permis d'urbanisme délivré en date du 17 juin 2016 visant à démolir un immeuble existant, transformer et réaménager le garage souterrain, construire 2 immeubles à appartements, aménager l'espace compris entre les 2 immeubles (phase I du projet d'ensemble dénommé « Canal Wharf ») ;

**Objet de la demande**

- Considérant que la demande vise à réaliser la deuxième phase du projet « Canal Wharf » ;
  - o Construire 2 immeubles à appartements, avec quelques commerces et bureaux au rez ;
  - o Aménager une voirie publique ;
  - o Raccorder et aménager un espace vert ;
  - o Agrandir et modifier le parking souterrain ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

www.bruxelles.be • www.brussel.be



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

Réunion du / Vergadering van: 26/09/2018

### Procédures et avis d'instances

- Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :
    - o L'article 142 du CoBAT, et du point 26) de son annexe B : 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
  - Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et/ou à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :
    - o prescription 0.6 du P.R.A.S. : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'un lot
    - o (Permis mixte) Art. 124 du CoBAT : MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte
    - o Art. 149 du CoBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
    - o Art. 155 §2 du CoBAT : Dérogation à un PPAS
    - o Art. 237 du CoBAT : Art. 237 Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
    - o Art. 153 §2 du CoBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme
- Titre I : Caractéristique des constructions
- Art. 6 Toiture (éléments techniques)
  - Art. 10 Eléments en saillie sur la façade (plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà)
  - Art. 10 Eléments en saillie sur la façade avant (balcons, terrasses et oriels)
  - Art. 13 Maintien d'une surface perméable
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2015 au 15/09/2015, enquête pendant laquelle 2 réactions ont été reçues ;
  - Vu l'abstention de la CRMS, communiquée en date du 22 juin 2018 ;
  - Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité sans remarques en date du 18 septembre 2018 (pas de remarques) ;
  - Vu l'avis Vivaqua rendu en date du 06 juin 2018 ;
  - Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 20/03/2018 (réf. C1980.4500/35/DX/vh), du 28 octobre 2017 ;

### Projet :

- Considérant que la demande vise à réaliser la deuxième phase du projet « Canal Wharf » par la construction de deux bâtiments ;
  - o Le bâtiment C, perpendiculaire au quai de Willebroeck, constitué de logements et de deux espaces de bureaux pour profession libérale en duplex au rez-de-chaussée et 1er étage côté quai de Willebroeck
  - o Le bâtiment D, parallèle au quai des Péniches, comportant au rez des commerces et des espaces communs pour les logements, et des logements aux étages
- Considérant que le projet comporte également la réalisation des abords par la création d'une nouvelle voirie séparant le site de la parcelle de la Ferme des Boues, et l'achèvement de l'espace de jardin intérieur en connexion avec celui autorisé en phase I, ainsi que l'extension et l'adaptation du parking souterrain aménagé dans un volume enterré pré-existant ;
- Considérant par conséquent que la demande constitue la deuxième phase d'un projet d'ensemble comportant 4 immeubles organisés autour d'un espace central privatif, et établis sur un niveau de parking souterrain commun comportant au total 199 emplacements pour véhicules motorisés ;

### Motivations

- Considérant que la revitalisation du Canal est une priorité du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Considérant qu'il y a lieu d'apporter une attention particulière à ce site, situé entre deux quartiers en plein redéveloppement, à savoir le quartier nord et le quartier de Tour et Taxis ;
- Considérant que la demande concerne la construction de deux bâtiments sur un ensemble de 4, articulés autour d'espaces ouverts ;
- Considérant la situation de la demande à l'égard du plan particulier d'affectation des sols (PPAS « Willebroeck N°70-20A ») ;
- Considérant que le projet est conforme au PPAS en ce qui concerne les affectations et que la réalisation de cette deuxième phase permet l'achèvement d'un projet d'architecture d'ensemble tel que préconisé par le PPAS pour cette zone ;
- Considérant que le bâtiment C, implanté perpendiculairement au quai de Willebroeck, est situé à une distance



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/09/2018

de 8.50 m du bâtiment B, comme préconisé dans le permis relatif à la phase I ;

- Considérant que ce bâtiment C comporte 6 niveaux pour la partie longeant la nouvelle voirie, et 9 niveaux à front du quai de Willebroeck ;
- Considérant que le dernier niveau de cette émergence n'est pas implanté en recul, en dérogation à l'article 3.2.2.1. du PPAS ;
- Considérant que si cette double volumétrie permet un meilleur ensoleillement de l'intérieur d'îlot, elle alourdit considérablement la perception du volume d'angle au niveau du quai de Willebroeck, et ce d'autant que le bâtiment B est implanté quant à lui en retrait de l'alignement à partir du 1er étage et que ce volume d'angle est saillant par rapport à l'alignement sur la nouvelle voirie, sur toute sa hauteur du 2ème au 8ème étage ;
- Considérant le rôle de transition de ce volume par rapport au gabarit surbaissé de la Ferme des Boues, et qu'il n'y a pas lieu d'accentuer plus que nécessaire cette rupture de gabarit ;
- Considérant dès lors qu'il serait opportun de prévoir au minimum un étage en retrait au dernier niveau en façade avant du bâtiment C, correspondant à l'alignement des étages du bâtiment B, afin de garantir une résolution plus articulée de l'angle formé par les deux bâtiments ;
- Considérant que le maintien d'une faille de 1.00 m entre le bord latéral du porche du bâtiment B par rapport à la façade nord du bâtiment C apparaît comme une solution non résolue, d'autant que les fenêtres de l'étage des bureaux s'ouvrent à mi-hauteur de la tranche de cet auvent, et qu'il en résulte une impression de manque de coordination entre les deux opérations à cet endroit particulièrement visible du projet ;
- Considérant que cela ne rencontre pas le souci d'une continuité entre les opérations tel qu'exprimé dans le permis d'urbanisme relatif à la phase I ;
- Considérant qu'il y a lieu dès lors de revoir la liaison entre ces deux bâtiments de façon plus aboutie ;
- Considérant que le bâtiment D, implanté parallèlement au quai des Péniches, comporte 9 niveaux dont un implanté en retrait à l'alignement ;
- Considérant que ce retrait n'est toutefois pas respecté pour les façades latérales de l'immeuble, composées d'un seul tenant ;
- Considérant cependant que la volumétrie d'ensemble du projet perdrait en cohérence si tel était le cas, et que cette dérogation est dès lors acceptable dans la mesure où elle ne porte que sur les façades latérales et arrière, et qu'elle n'influe pas directement sur le bien classé ;
- Considérant que le traitement de la façade latérale sud du bâtiment D, qui sera amenée à jouer un rôle prépondérant de signal dans la perception du projet depuis la place Saintelette, devrait être plus animé, par exemple par une révision du dessin des ouvertures ou la mise en place de balcons ou de matériaux appropriés ;
- Considérant en outre que l'utilisation d'enduit jusqu'au niveau du sol en façades latérales et arrière au rez-de-chaussée du bâtiment D est de nature à favoriser un vieillissement prématuré de ces surfaces (dégradations, salissures, tags, vandalisme...) et que la présence de larges portions aveugles n'est pas de nature à garantir un contrôle social suffisant sur les espaces attenants, et qu'il y a lieu de prévoir un matériau durable et facile d'entretien pour la finition du rez-de-chaussée du bâtiment D, ainsi qu'une meilleure répartition des ouvertures vers l'espace public afin de réduire la proportion de murs aveugles ;
- Considérant que la finition du socle du bâtiment C à l'aide de tôles métalliques pleines ou ajourées n'est pas non plus garante d'un bon vieillissement ni d'une résistance au vandalisme et à l'usure et qu'il y a lieu de préciser la nature, ; l'aspect et la finition exacte des matériaux proposés, ou de les remplacer le cas échéant par un matériau plus durable et facile d'entretien ;
- Considérant par ailleurs que le projet déroge à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), la hauteur des constructions dépassant la moyenne des constructions sises sur les terrains entourant le terrain considéré et les cabanons d'ascenseurs n'étant pas intégrés au volume de la construction ;
- Considérant cependant que les cabanons d'ascenseurs ne seront pas visibles depuis l'espace public, étant donné la hauteur des constructions projetées, ce qui rend la dérogation acceptable ;
- Considérant qu'hormis ces dérogations concernant l'absence par endroit de recul des niveaux en toiture, le projet est globalement conforme au PPAS en ce qui concerne les gabarits, ce dernier permettant 8 niveaux sous corniche et un volume en toiture inscrit dans un plan à 50° partant de l'alignement (sans qu'il ne soit précisé à quel niveau prend naissance ce plan oblique) ;
- Considérant que le bâtiment C déroge à l'art. 10 du Titre I du RRU en ce que la largeur cumulée des balcons et orielles dépasse les 2/3 de la largeur totale de la façade ;
- Considérant cependant que ce dépassement est minime si l'on prend en considération la largeur utile effective des balcons et non le plan extérieur visuellement quasi continu qu'ils forment, composé de traverses métalliques et de panneaux de tôle perforée ajourée ;
- Considérant en outre que la constitution de cette double peau permet de donner de la profondeur au bâtiment,



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/09/2018

atténuant de la sorte son rapport à l'espace public nouvellement créé, d'atténuer les effets de surchauffe (façade sud), tout en préservant l'intimité des logements ;

- Considérant que la façade sud du bâtiment C est établie 1.30 m en recul de l'alignement établi sur base d'une largeur de 15 m pour la nouvelle voirie, telle que définie au PPAS ;
- Considérant dès lors que la profondeur de 2.20 m des balcons est reprise en grande partie sur le domaine privé (1.30 m), les balcons ne saillant que de 90 cm par rapport à l'alignement ;
- Considérant, pour le bâtiment D, que la continuité des terrasses sur toute la longueur de la façade est non conforme à l'art. 10 du Titre I du RRU, mais que le respect intégral de cet article serait préjudiciable à l'image épurée recherchée pour le bâtiment et introduirait une disparité entre les logements selon qu'ils bénéficient ou non d'un espace extérieur ;
- Considérant que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du RRU, la zone de cours et jardins ne comportant aucune surface perméable, le parking en sous-sol occupant la totalité du terrain ;
- Considérant cependant que les zones de cours et jardins incluses dans la présente demande ne concernent que des petites zones aménagées dans la continuité et en cohérence avec l'aménagement autorisé en phase I ;
- Considérant que le parking s'inscrit dans une construction souterraine existante qui est partiellement maintenue et étendue dans la partie nord du terrain, que cette dérogation découle donc d'une situation préexistante ;
- Que cette construction en sous-sol est recouverte d'une couche de terre arable d'une épaisseur d'au moins 0,60 m, et qu'un aménagement paysager y est prévu, permettant par ailleurs de remplir la condition de la prescription générale 0.2 du PRAS relative à la réalisation d'un espace vert d'au moins 10% de la superficie au sol, de plus de 500 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la dérogation est dès lors acceptable ;
- Considérant que si le statut de cet espace intérieur est clairement mentionné dans la note explicative (privatif), celle-ci ne détaille pas les modalités d'accès et d'ouverture éventuelle de cet espace au public et aux riverains extérieurs au site, que cette ouverture serait souhaitable au minimum durant la journée pour faciliter la bonne intégration du projet au tissu socio-économique du quartier, et qu'il y a lieu de préciser cela ;
- Considérant de même que le dessin des dispositifs prévus pour assurer la fermeture de cet espace entre les bâtiments n'apparaît pas aux plans, et qu'il y a lieu de les préciser d'autant qu'ils seront un élément déterminant dans la perception du site ;
- Considérant que le bâtiment C comporte 64 logements et deux espaces pour profession libérale en duplex (rez / 1er) à front du Quai de Willebroeck ;
- Considérant que la répartition proposée pour les logements pour le bâtiment C est de :
  - o 14 studios, soit 22%
  - o 2 logements une chambre, soit 3%
  - o 37 logements deux chambres, soit 43%
  - o 11 logements 3 chambres, soit 17%
- Considérant que le bâtiment D comporte trois commerces au rez à front du Quai des Péniches et 61 logements aux étages ;
- Considérant que la répartition proposée pour les logements pour le bâtiment D est de :
  - o 7 logements une chambre, soit 11%
  - o 43 logements deux chambres, soit 70%
  - o 11 logements 3 chambres, soit 18%
- Considérant que sur l'ensemble de l'opération, la répartition des logements pour les quatre bâtiments, sur un total de 267 logements est de :
  - o 66 studios, soit 25%
  - o 42 logements une chambre, soit 16%
  - o 116 logements deux chambres, soit 43%
  - o 43 logements 3 chambres, soit 16%
- Considérant qu'il en résulte une forte proportion de petits logements (41% sur l'ensemble), ce qui ne correspond pas forcément à la demande en région bruxelloise et pourrait de facto nuire à une mixité souhaitable en ne s'adressant qu'à une certaine catégorie sociale ;
- Considérant pour ces raisons qu'un rééquilibrage est souhaitable entre les studios et les logements 3 chambres faveur de ces derniers et afin d'arriver à une répartition de 20% pour les deux catégories, par exemple en réunissant les studios situés à l'angle quai de Willebroeck / nouvelle voirie dans le bâtiment C, d'autant que cet emplacement stratégique dans le projet serait mieux valorisé pour des logements de plus grande taille ;
- Considérant que les logements disposent globalement de conditions d'habitabilité acceptables, sont conformes



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/09/2018

aux prescriptions du RRU en la matière ;

- Considérant cependant que l'organisation spatiale du bâtiment D en travées étroites (5.50 m) sur une profondeur très importante pour cette typologie de logements traversants (d'une vingtaine de mètres en moyenne, auxquels il faut ajouter 2.20 m de balcons saillants en façade ouest), sera pénalisant pour garantir un bon éclairage naturel du fond des pièces de vie (pouvant aller jusqu'à 8.50 m de profondeur pour les séjours / cuisines et 6.00 m pour les chambres), en plus de leur donner des proportions fort allongées ;
- Considérant cependant qu'il s'agit d'une option du plan-masse validée préalablement par les instances concernées ;
- Considérant que le projet prévoit la création d'une nouvelle voirie le long de la parcelle voisine sur laquelle est implantée la Ferme des Boues, conformément à la prescription 2.4 du PPAS ;
- Considérant que la dalle du sous-sol actuel se prolonge jusqu'à la limite mitoyenne avec la parcelle voisine, que cette dalle est maintenue pour des raisons structurelles liées à la stabilité des constructions, mais qu'elle sera percée de manière à garantir une perméabilité suffisante des sols sur l'emprise de la future voirie ;
- Considérant que le traitement des abords prévoit des revêtements de sols différenciés qui accentuent les limites de la parcelle, mais que cela marque en certains endroits de façon artificielle une césure dans ce qui sera perçu comme un espace public continu, et qu'il y a lieu de prévoir de prolonger le matériau utilisé pour l'espace public jusqu'au grilles fermant l'espace privatif central ou jusqu'au pied des façades, même lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement, afin d'homogénéiser et de simplifier la perception des finitions de l'espace public ;
- Considérant que la démolition de l'immeuble de bureaux, mitoyen à la Ferme des Boues, implique la mise à nu du mur du bâtiment classé situé à la limite de la parcelle ;
- Considérant qu'une finition du mitoyen est prévue par la plantation de plantes grimpantes à l'exception du retour du bâtiment classé à front du quai de Willebroeck ;
- Considérant qu'hormis ce dispositif décoratif, il y a lieu de garantir une finition esthétique et étanche de toute la longueur de mur nouvellement exposé afin d'éviter toute dégradation ultérieure du bien voisin, notamment par le nettoyage, le décapage éventuel et le rejointoyage et l'hydrofugation des anciennes maçonneries ;
- Considérant que l'implantation proposée pour les plantations le long de la nouvelle voirie est de nature à pénaliser voire à compromettre une éventuelle mutation de la parcelle voisine, si elle était amenée à s'ouvrir davantage vers la nouvelle voirie et qu'il y a lieu de veiller à ne pas l'empêcher en rapprochant les fosses (et bacs) d'arbres vers l'axe central de la voirie, tout en ménageant un passage suffisant pour le passage des services de secours et en veillant à garantir en tout point un cheminement libre de 1.50 m pour les piétons ;
- Considérant qu'il y a lieu de veiller à écarter toute espèce allergène ou toxique pour les plantations en privilégiant les essences locales de même gabarit et apparence ;
- Considérant que l'alignement des potelets et bornes rétractables qui ferment l'accès à la nouvelle voirie devrait se faire dans le prolongement de l'alignement de la façade est du bâtiment C côté quai de Willebroeck, et non en recul comme proposé, afin de ne pas encourager le stationnement sauvage à cet endroit ;
- Considérant que le projet déroge à l'art. 6 du Titre VIII du RRU relatif au nombre d'emplacements de parking à prévoir pour le logement, dans la mesure où il comporte 199 emplacements pour un total de 267 logements, soit un ratio de 0.75 places par logement (75%) ;
- Considérant cependant que cette dérogation est autorisable au regard du taux de motorisation moyen des ménages bruxellois, du fait de la bonne desserte du site en transports en communs (zone d'accessibilité B), et par la volonté de valorisation des modes actifs telle que proposée dans les aménagements (locaux vélos largement dimensionnés et facilement accessibles) ;
- Considérant, de ce qui précède, que moyennant modifications le projet s'accorde aux caractéristiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE à condition de:**

- prévoir au minimum un étage en retrait au dernier niveau en façade avant du bâtiment C, correspondant à l'alignement des étages du bâtiment B, afin de garantir une résolution plus articulée de l'angle formé par les deux bâtiments ;
- revoir la liaison entre les bâtiments B et C de façon plus aboutie ;
- revoir l'expression de la façade sud du bâtiment D, par exemple par une révision du dessin des ouvertures ou la mise en place de balcons ou de matériaux appropriés ;
- prévoir un matériau durable et facile d'entretien pour la finition du rez-de-chaussée du bâtiment D, ainsi qu'une meilleure répartition des ouvertures vers l'espace public afin de réduire la proportion de murs aveugles ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) • [overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be](mailto:overlegcommissie.stedenbouw@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: 26/09/2018

- préciser la nature, l'aspect et la finition exacte des matériaux proposés pour la finition du socle du bâtiment C, les remplacer le cas échéant par un matériau plus durable et facile d'entretien ;
- préciser les modalités d'accès et d'ouverture éventuelle de l'espace vert central au public ;
- préciser le dessin des dispositifs prévus pour assurer la fermeture de cet espace entre les bâtiments ;
- procéder à un rééquilibrage de la typologie des logements entre les studios et les logements 3 chambres faveur de ces derniers et afin d'arriver à une répartition de 20% pour les deux catégories, par exemple en réunissant les studios situés à l'angle quai de Willebroeck / nouvelle voirie dans le bâtiment C ...
- prévoir le prolongement du matériau utilisé pour l'espace public jusqu'au grilles fermant l'espace privatif central ou jusqu'au pied des façades, même lorsque celles-ci sont en retrait de l'alignement ;
- préciser les mesures permettant de garantir une finition esthétique et étanche de toute la longueur du mur nouvellement exposé de la parcelle voisine afin d'éviter toute dégradation ultérieure du bien voisin ;
- planter les arbres au niveau du sol en supprimant les bacs et rapprocher les fosses d'arbres vers l'axe central de la voirie, tout en ménageant un passage suffisant pour le passage des services de secours et en veillant à garantir en tout point un cheminement libre de 1.50 m pour les piétons ;
- veiller à écarter toute espèce allergène ou toxique pour les plantations en privilégiant les essences locales de même gabarit et apparence ;
- déplacer l'alignement des potelets et bornes rétractables qui ferment l'accès à la nouvelle voirie dans le prolongement de l'alignement de la façade est du bâtiment C côté quai de Willebroeck.

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement (dossier mixte)**

Réf. / Ref.: W1403/2017

Adresse / Adres: Quai de Willebroeck 22

Demandeur / Aanvrager: CANAL WHARF S.A.

Objet / Betreft: Installation de combustion, générateur, parking couvert, moteur à combustion interne, ventilateurs

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2018 15/09/2018

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

3

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

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

Considérant que :

- Le site se situe en zone d'intérêt régional au PRAS, et que la région a la volonté de développer des projets de logements ;
- Le projet est conforme au PPAS Willebroeck et qu'aucune dérogation à ce PPAS n'est demandée ;
- Le site se situe en zone d'accessibilité A ;
- La mobilité douce est bien développée dans le projet et respecte les directives de BE qui étaient d'application au moment de l'introduction de la demande, à savoir l'application du ratio de 1 emplacement vélo/logement ainsi qu'un emplacement vélo supplémentaire par place de voiture manquante (le ratio voiture/logement étant de 0.8);

**Avis FAVORABLE à condition de:**

- respecter le nouveau plan des locaux vélos envoyé à Bruxelles Environnement par mail en date du 25/09/2018, en particulier pour les emplacements réservés aux fonctions autre que le logement (20 places dans l'intérieur d'îlot et 24 places sur la voirie publique) ;
- introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines pour le chantier.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

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

T. 02 279 29 30

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

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