



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2015

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: W465/2015

Adresse / Adres: Quai de Willebroeck 22

Demandeur / Aanvrager: AG RED S.A. (BAERT)

Objet / Betreft: Démolir un immeuble de bureaux existant ; transformer et réaménager le garage souterrain ; construire 2 immeubles à appartements ; aménager l'espace compris entre les 2 immeubles

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2015 09/10/2015

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/10/2015

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 – Citydev – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

-Attendu que la demande concerne la démolition d'un immeuble de bureaux existant, la transformation et l'aménagement du garage souterrain, pour aménager 132 emplacements, la construction de deux immeubles à appartements ainsi que l'aménagement de l'espace compris entre les deux immeubles ;

-Attendu que le bien se situe en zone d'intérêt régional n°1 Héliport et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

-Attendu que le bien se situe dans les limites du PPAS n° 70-20a dénommé « Quartier Willebroeck » du 19/03/2009, en zones G1 et G2 ;

-Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 25/09/2015 au 09/10/2015 et que trois réactions ont été introduites, portant sur le gabarit de 9 niveaux, en dérogation au PPAS, demandant de supprimer un niveau, et sur la compatibilité avec l'aménagement de la parcelle mitoyenne au projet, devant la future passerelle ;

-Attendu que le site se situe dans la zone de protection et est mitoyen à la Ferme des Boues, classée ;

-Vu l'avis défavorable de la CRMS émis en séance du 22 avril 2015 ;

-Considérant que la CRMS dans son avis, estime que le projet ne tient pas compte des enjeux globaux liés à la position stratégique du site, ni de l'insertion du projet dans la scénographie urbaine, et remet en question la vision du PPAS ;

-Considérant que la demande concerne la construction de deux bâtiments sur un ensemble de quatre, articulés autour d'espaces ouverts, et faisant ainsi partie d'un projet d'architecture d'ensemble tel que préconisé par le PPAS pour cette zone ;

-Considérant que le bâtiment A, situé perpendiculairement au Quai des Péniches, comporte neuf niveaux, dont le dernier en retrait ;

-Considérant que ce bâtiment abrite du commerce au rez-de-chaussée et 39 logements aux étages (16 logements deux chambres et 23 trois chambres) ;

-Considérant que le bâtiment B, situé parallèlement au Quai de Willebroeck, comporte neuf niveaux, que le volume à partir du 1er étage est en retrait par rapport à l'alignement, formant une sorte de socle occupé par des bureaux ;

-Considérant que ce bâtiment abrite 102 logements aux étages (70 studios et 32 logements une chambre) ;

-Considérant que le projet propose une mixité satisfaisante dans le type de logements, étant donné qu'il s'agit d'une première étape dans l'urbanisation du site et de sa requalification en logements ;

-Considérant que le projet est conforme au PPAS en ce qui concerne les affectations ;

-Considérant qu'en ce qui concerne le gabarit, les bâtiments A et B s'insèrent dans le gabarit prévu par le PPAS ; qu'en effet le PPAS permet 8 niveaux sous corniche + un volume en toiture dont la pente est limitée à 50° partant de l'alignement ;

-Considérant, en ce qui concerne l'implantation, que le bâtiment B est implanté à une distance trop faible du futur bâtiment C, cette situation risquant de compromettre les qualités résidentielles de certains logements ; qu'il convient d'agrandir cet espace en réduisant la largeur du bâtiment B d'environ 2 mètres du côté du futur bâtiment C afin d'avoir une interdistance d'environ 8,5 m ;

-Considérant que l'alignement du côté du quai Willebroeck devrait être continu au niveau du rez de chaussée en prévoyant par exemple un auvent dans la continuité du bâtiment B jusqu'au futur bâtiment C ; qu'il est cependant plus adéquat d'étudier cet aménagement dans le cadre de la demande de permis du bâtiment C pour apprécier au mieux sa continuité ;

-Considérant que la parcelle est mitoyenne à celle située devant la future passerelle (zone F du PPAS) ;

-Que la forme triangulaire de cette parcelle voisine rend son aménagement difficile ;

-Que sa position stratégique au départ de la passerelle nécessite un aménagement approprié ;

-Considérant qu'il convient de développer une vision cohérente de développement du site par rapport à la passerelle ;

-Considérant que le bâtiment B est implanté à la mitoyenneté de la parcelle voisine, permettant ainsi de construire dès la limite



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION / ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/10/2015

mitoyenne sur cette parcelle ;

-Considérant par contre que l'implantation du bâtiment A, tel que proposée, entrainera une implantation pour une future construction voisine en retrait du mur mitoyen qui ne serait pas de nature à créer un bon aménagement des lieux vu l'étroitesse de la parcelle voisine et vu le peu de qualité que présenterait la bande non construite entre les deux bâtiments ; qu'il convient dès lors de prévoir un volume mitoyen au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment, permettant un raccord avec une construction ultérieure en mitoyenneté sur la parcelle voisine et ainsi de poursuivre le front bâti Quai des Péniches ;
-Considérant que le traitement de la façade latérale nord du bâtiment A, visible depuis la passerelle, devrait être plus animé, par exemple par la mise en place de balcons et de matériaux appropriés ;
-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 que le long de cette limite du terrain est prévu l'aménagement d'une rue par le PPAS ;
-Considérant qu'il convient de prévoir une protection et une finition adéquates de ce mur ;
-Considérant qu'il y a lieu d'apporter une attention particulière à ce site, situé entre deux quartiers en plein développement, à savoir le Quartier Nord et le Quartier de Tour & Taxis ;
-Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées ci-dessous, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Avis FAVORABLE sous conditions de:

- réduire la largeur du bâtiment B d'environ 2 mètres en l'alignant sur l'axe 8.1 ;
- adapter le bâtiment A par l'extension du rez-de-chaussée jusqu'à la limite mitoyenne ;
- adapter la façade nord du bâtiment A par la mise en place de balcons et le choix de nouveaux matériaux ;
- prévoir une protection et une finition adéquates du mur de la Ferme des Boues mis à nu.

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: W1065/2014

Adresse / Adres: Quai de Willebroeck 22

Demandeur / Aanvrager: AG REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un ensemble de deux immeubles de logements (rénovation-extension d'une partie du sous-sol)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 25/09/2015 09/10/2015

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 20/10/2015

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 – Citydev – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

- Considérant que le projet concerne la construction de deux immeubles de logements faisant partie d'un projet d'ensemble de 4 immeubles sur le site;
- Considérant que la construction des 2 autres immeubles se fera ultérieurement dans une seconde phase;
- Considérant que vu les éléments fournis dans la présente demande, la suite du projet semble former une seule Unité Technique Géographique (UTG) au sens de l'OPE et que si tel est le cas, il y aura lieu de réaliser une demande de Permis d'Environnement de classe 1A comprenant la totalité des parkings;
- Considérant la proximité du canal par rapport au projet ;
- Considérant que l'ensemble du réseau des eaux usées doit être raccordé à l'égout ;

Avis FAVORABLE à condition :

- Qu'il y ait au moins 141 places de vélos pour les logements et 12 places pour les bureaux. Au maximum 50 % de ces parkings vélos peuvent être étagés. Les autres 50% devront être de type « arceaux ou râteliers avec possibilité de verrouillage » ;
- Que le rejet des eaux pluviales se fassent dans le canal ;
- Que le réseau des eaux usées soit impérativement raccordé aux égouts.