



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION  
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 20/12/2017

**DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: A1021/2017

Adresse / Adres: Boulevard Anspach 1

Demandeur / Aanvrager: Brouckère Tower Invest S.A. (Van der Planken)

Objet / Betreft: transformer une tour de bureau en une tour au programme mixte (infrastructures d'intérêt général et surfaces commerciales dans le socle et bureaux aux étages) et aménager une nouvelle place côté rue de Laeken en supprimant le passage du bus

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 09/11/2017 08/12/2017

Réactions / Reacties: 9

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 – Citydev – Direction régionale des Monuments et Sites:**

8

- Attendu que le bien se situe en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant et en liseré de noyau commercial du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
- Attendu que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°44/40-41 dénommé « Quartier rue des Vanniers » (PPAS) ;
- Attendu que la demande vise à transformer une tour de bureau en une tour au programme mixte (infrastructures d'intérêt général et surfaces commerciales dans le socle et bureaux aux étages) et aménager une nouvelle place côté rue de Laeken en supprimant le passage du bus;
- Attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 09/11/2017 au 08/12/2017 et que 9 réclamations et/ou demandes d'audition ont été introduites, portant principalement sur une opposition au projet de rénovation de la tour, estimée trop imposante, demandant de la réduire de 4 à 6 étages, que le socle en béton soit en blanc et qu'une végétation luxuriante soit prévue au-dessus du socle, en façade et aux abords, et, concernant les parkings, sur le maintien de la rampe d'entrée au niveau du bd Anspach, et que le tourne à droite soit maintenu au niveau de la sortie pour pouvoir quitter la ville par la rue de Laeken ;
- Considérant que l'immeuble objet de la demande constitue un îlot complet et est composé d'un socle de 3 niveaux, occupé actuellement par des bureaux et des commerces, et d'un bâtiment « tour » de 15 étages, occupé par du bureau ;
- Que le sous-sol comprend 4 niveaux et abrite, outre des locaux d'archives et un parking de 37 places à destination des employés, un parking public de 490 places, dont l'entrée se fait par une trémie située rue des Augustins et la sortie par une trémie située rue de l'Evêque ;
- Considérant que le projet prévoit de supprimer ces trémies d'accès ainsi que le passage du bus existant sur la parcelle côté rue de Laeken, que les accès (entrée et sortie) au parking sont intégrés au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment, rue de l'Evêque ;
- Considérant que cette solution permet de libérer l'espace public et d'améliorer les abords du bâtiment en créant des trottoirs plus larges et en aménageant un espace public à l'arrière, côté rue de Laeken ;
- Considérant que le projet permet d'améliorer les connexions entre le piétonnier et le quartier Sainte Catherine ;
- Considérant que les deux arbres remarquables situés rue de Laeken sont maintenus;
- Considérant que les trottoirs sont prévus en pierre bleue, afin d'assurer la continuité avec le piétonnier ;



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: 20/12/2017

- Considérant toutefois qu'il y aura lieu d'affiner le projet de réaménagement des abords en concertation avec les administrations concernées ;
- Vu le permis d'urbanisme 04/PFD/606206, délivré en date du 26/07/2017, pour l'immeuble situé rue de l'Evêque, 1-13, rue des Halles, rue Marché aux Poulets et rue de la Vierge Noire, visant à changer la destination avec modifications d'un immeuble de bureaux dont la construction a été autorisée par permis d'urbanisme afin d'y installer les services administratifs de la Ville de Bruxelles (permis modificatif du permis d'urbanisme 04/AFD/483247 délivré le 21/03/2016) ;
- Considérant que les entrée et sortie du parking souterrain de cet immeuble sont situées rue de l'Evêque, presque en face de l'accès prévu pour le présent projet ;
- Considérant que la concentration des accès de ces deux immeubles, sur une courte portion de voirie, risque de générer des conflits dans la circulation de la rue de l'Evêque ;
- Considérant dès lors qu'il y a lieu de déplacer l'accès du côté de la rue des Augustins, tout en le maintenant intégré au bâtiment ;
- Considérant que la rue des Augustins est en sens unique vers la rue de Laeken, que dès lors les voitures seront dirigées vers la rue de Laeken, ce qui est souhaitable étant donné que les parkings avoisinants sont redirigés vers la rue de l'Ecuyer ;
- Considérant que deux atriums sont prévus dans le socle, ce qui crée un apport de lumière et de connexions visuelles intérieures ;
- Considérant que le volume de la tour est augmenté, par un déport aux plateaux existants au niveau des façades côté boulevard Anspach et rue de Laeken, d'une profondeur de 1,50 m chacun ;
- Qu'une augmentation de la hauteur est également prévue, par l'ajout d'un niveau supplémentaire qui accueillera les espaces collectifs (jardin d'hiver, auditoire, restaurant destiné aux visiteurs et salle de réunion), portant la hauteur de corniche de 67,4 m à 70,05 m ;
- Que cette intervention permet d'intégrer les locaux techniques au volume du bâtiment ;
- Considérant que l'immeuble, objet de la demande date des années 1960 et constitue un élément emblématique dans le tissu urbain bruxellois, et qu'il y a lieu de l'adapter aux besoins actuels, tout en maintenant sa lecture originelle ;
- Que le choix des matériaux de façade résulte d'une volonté d'apporter de la légèreté et de la transparence pour cet immeuble, à savoir un matériau de nature céramique de couleur claire et de l'aluminium de teinte claire (cadre et menuiseries) pour les étages supérieurs ;
- Qu'au niveau du socle la structure actuelle est mise en évidence, que les tranches de pierre bleue sont conservées, ainsi que la galette horizontale, que la structure noire d'origine est ajoutée et que la balustrade en haut est remplacée par une balustrade légère à barreaux ;
- Considérant que ces interventions améliorent l'intégration de l'immeuble au cadre urbain environnant, tout en maintenant l'identité du bâtiment ;
- Considérant que les étages inférieurs accueilleront environ 2517 m<sup>2</sup> d'équipements et 1664,6 m<sup>2</sup> de commerces ;
- Que ces fonctions permettent de redynamiser le rez-de-chaussée et d'augmenter l'interaction du bâtiment avec le piétonnier ;
- Que les équipements sont localisés du côté du boulevard Anspach, aux niveaux du rez-de-chaussée, 1er, 2ème et 3ème étages, et ont une fonction de lobby, de salle d'exposition et de salles pour événements ;
- Qu'ils assurent le lien entre le piétonnier et la terrasse accessible au public située au 3ème étage ;
- Considérant que le reste de l'immeuble est dédié aux bureaux et fonctions annexes, dont la superficie passe de 36773 m<sup>2</sup> à 40939,3 m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les toitures plates du socle sont aménagées en terrasses, l'une accessible au public, côté boulevard, l'autre réservée aux occupants des bureaux, côté rue de Laeken ;
- Que la toiture plate de la tour est aménagée en toiture verte et panneaux photovoltaïques ;
- Considérant que le projet déroge au PPAS en ce qui concerne le respect du front de bâtisse, la hauteur d'arasement et la zone de servitude ;
- Qu'en effet, le front de bâtisse défini au PPAS est respecté, sauf du côté de la rue de Laeken, où un recul variable est défini selon une courbe ;
- Que le projet prévoit de plus un élargissement du rez-de-chaussée côté rue de Laeken sur la zone de servitude ;
- Considérant que ces dérogations sont motivées par la volonté de créer une façade urbaine rue de Laeken, à un endroit présentant actuellement une très faible qualité urbaine, et par la volonté de créer un espace public ouvert continu ;



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: 20/12/2017

- Considérant que le rapport d'incidences indique que la STIB a marqué un accord de principe pour la suppression du passage des bus à cet endroit et qu'il y a lieu de fournir cet accord ;
- Que le bâtiment projeté présente une hauteur dépassant de 2,55 m la cote d'arasement définie par le PPAS ; que cette dérogation est relativement minime au vu de la hauteur existante de l'immeuble, que cette rehausse permet notamment d'intégrer les éléments techniques, que l'impact sur l'ensoleillement est minime ainsi que l'impact visuel; qu'en effet cette rehausse n'est pas visible depuis la Grand Place ;
- Que la superficie totale des étages situés au-dessus de la cote d'arasement 34,25 m est limitée à 26 500 m<sup>2</sup>, que la superficie de plancher passe de 27 182 m<sup>2</sup> à 33 374 m<sup>2</sup> ;
- Que cette dérogation est motivée par la volonté d'offrir des superficies exploitables par plateau en adéquation avec les besoins des occupants ;
- Considérant de ce qui précède que les dérogations au PPAS sont justifiées et acceptables ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

### **Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- **privilégier l'accès au parking souterrain du côté de la rue des Augustins, tout en le maintenant intégré au bâtiment ;**
- **fournir l'accord de la STIB concernant la suppression du passage des bus sur la parcelle côté rue de Laeken ;**
- **affiner le projet de réaménagement des abords en concertation avec les administrations concernées.**



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)