AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 27/07/2021

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A435/2021 (PFD)

Adresse / Adres:
Boulevard Anspach 2 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CITYZEN HOTEL - S.A. (VAN DER PLANKEN Frederic)

Objet / Betreft: Transformer l'immeuble Centre Monnaie : réduire les surfaces affectées au bureau et aménager des logements (120 appartements), un établissement hôtelier (316 chambres) et un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; ajouter deux niveaux supplémentaires et modifier partiellement le socle et les sous-sols.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 26/05/2021 - 24/06/2021

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/07/2021

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

ABSTENTION :
Bruxelles Environnement car absent(s) lors de la séance avec débat public.

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

- attendu que le bien se situe en zone administrative, le long d'un liseré de noyau commercial sur la majorité de sa périphérie et marqué par une surimpression G figurant la présence d'une galerie commerçante et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe pour partie en zone de protection d'un bien classé : « Théâtre Royal de la Monnaie » situé Place de la Monnaie ;
- attendu que le projet vise à transformer l'immeuble Centre Monnaie : réduire les surfaces affectées au bureau et aménager des logements (120 appartements), un établissement hôtelier (316 chambres) et un équipement d'intérêt collectif ou de service public, ajouter deux niveaux supplémentaires et modifier partiellement le socle et les sous-sols ;
- considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet suivant l'article 175/16 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), en date du 23/04/2021 ;
- considérant que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
- attendu que le projet a été soumis à l'avis des instances suivantes : BMA, Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS), Vivaqua, ASTRID, STIB et le SIAMU ;
- vu l'avis favorable conditionnel du BMA ;
- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) formulé en sa séance du 12/05/2021, réf AA/BDG/BXL22444_673_PU_Anspach_2, libellé comme suit :
« L'Assemblée émet les remarques suivantes :
- elle salue tout d'abord la volonté de ne pas démolir le bâtiment pour en reconstruire un neuf, ce projet mettant en avant une réelle prise de conscience de la nécessité de revaloriser et de réutiliser les immeubles de l'après-guerre,

- elle encourage le projet de mixité des fonctions et l'aménagement proposé : ce projet de restructuration devrait apporter une amélioration durable tant sur le plan architectural que sur celui de la dynamique urbaine,
- elle se réjouit de la disparition du dispositif publicitaire donnant vers la place De Brouckère, en insistant sur son opposition à une réinstallation,

Par contre, elle n'est pas favorable à l'extension en hauteur, estimant que l'ajout de 2 étages au cœur du centre historique bruxellois devrait être évité pour ménager l'impact sur les diverses perspectives depuis des points-clés de la capitale, difficiles cependant à évaluer dans le dossier. Prendre la hauteur de la tour Multi comme point de référence ne se justifie pas, celle-ci, comme le Centre Monnaie, constituant des exceptions dans le tissu urbain de cette partie de la ville. »

- vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 04/06/2021, réf: CP.1993.1447/18/DX/dd ;
- attendu que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:
  - Application de la prescription particulière 7.4 du plan régional d'affectation du sol (PRAS) : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
  - Application de la prescription particulière à certaines zones du territoire 22 du PRAS : affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial ;
  - Application de l'article 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à un rapport d'incidences ;
  - Application de l'article 188/9 du CoBAT : dérogation aux art. 8 (hauteur d'une construction isolée) et 10 (éléments en saillie) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants:
  - Application de la prescription particulière à certaines zones du territoire 21 du PRAS : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
  - Application de l'art. 237, §1 du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection (« Théâtre Royal de la Monnaie » situé Place de la Monnaie) ;
- attendu que la demande a été soumise à enquête publique du 26/05/2021 au 24/06/2021 et que 10 réactions ont été introduites portant principalement sur :
  - l'aspect visuel positif du projet ;
  - le choix d'une opération de rénovation lourde et non d'une démolition-reconstruction ;
  - le questionnement par rapport au choix de ne pas prévoir une « architecture végétale » visant à créer un poumon vert en centre-ville ;
  - l'opposition à l'agrandissement du gabarit et à la dérogation demandée ;
  - la mixité positive du projet ;
  - l'opposition à la création d'un nouvel établissement hôtelier ;
  - le reproche que le projet favorise la « touristification » du centre-ville ;
  - la demande de revoir le ratio du nombre d'appartements (type et taille) ;
  - le manque d'appartements pouvant accueillir des familles avec enfants ;
  - l'absence de logements abordables ;
  - l'affectation des charges d'urbanismes à préciser ;
  - le nombre de parkings prévus trop important ;
  - la volonté de mutualisation des parkings existants pour des utilisateurs extérieurs ;
  - l'opposition à la suppression de l'escalier de secours du parking du parking Monnaie ;
  - l'impact du projet au niveau du bruit, de l'ensoleillement, de la fréquentation,… pour les habitants riverains qui n'est pas développé ;
  - l'impact du chantier pour les riverains ;
- considérant que le projet porte principalement sur la transformation, à partir de la structure portante,

de l'ensemble de l'immeuble (hormis les zones occupées par la fonction commerciale dans le socle, et les espaces de stationnement d'Interparking), avec une réduction des surfaces affectées à du bureau et l'adjonction de nouvelles fonctions : logement, hôtel/appart-hôtel, équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- considérant que la transformation de l'immeuble implique également la démolition/reconstruction de l'étage technique situé au R+15 (en double hauteur) et l'ajout de deux niveaux supplémentaires, l'aménagement d'une promenade sur le podium au niveau R+2, la démolition partielle du niveau R+3, la reconfiguration de la façade d'entrée côté boulevard Anspach et de l'entrée rue de l'Evêque, et, enfin, la rénovation des parties des sous-sols précédemment utilisées par la Ville de Bruxelles et Bpost, avec une réorganisation dans l'utilisation de ces espaces (notamment en termes de parking pour voitures et pour vélos) ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que la construction de l'immeuble inauguré en 1969 avait été autorisée par un permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Bruxelles le 28 juin 1966 en vue de la « démolition des immeubles sis place de la Monnaie, rue de l'Evêque, boulevard Anspach, rue du Fossé aux Loups et la reconstruction à cet emplacement d'un complexe administratif comprenant cinq sous-sols, un rez-de-chaussée, un entresol et douze étages » ;
- considérant que l'immeuble a fait ensuite l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 4 avril 2016 portant sur la rénovation complète des fonctions commerciales, sur la transformation d'une partie des bureaux en fonction commerciale aux sous-sol -1, au rez-de-chaussée et à l'entresol, et enfin sur la rénovation des façades des étages +1 et +2 ;
- considérant que la place de la Monnaie a été, quant à elle, rénovée en 2012 et que le boulevard Anspach et la place de Brouckère ont été aménagés en zone piétonne en 2018 ;
- considérant que ce bâtiment est composé d'un socle (allant du rez-de-chaussée jusqu'au R+3), d'un volume élevé posé sur ce socle (du R+4 au R+15) et de cinq niveaux en sous-sol ;
- considérant que les niveaux R+1, R+2 et R+3 dans le podium sont principalement occupés par les bureaux Bpost, et que, du niveau R+4 au niveau R+14, se répartissent les bureaux de la Ville de Bruxelles et ceux de Bpost ;
- considérant que les deux entités sont cependant strictement distinctes, ayant chacune son propre noyau d'ascenseurs, et sont séparées à chaque étage par un mur porteur au cœur de la forme en X de cette partie du bâtiment ;
- considérant que le dernier étage (R+15) regroupe une partie des installations techniques du bâtiment ;
- considérant que les sous-sols sont répartis sur 5 niveaux et comprennent du parking, des locaux techniques, des zones de livraisons, et une galerie commerciale située au R-1 avec un accès à la station de métro « De Brouckère » et une liaison avec la station de pré-métro « De Brouckère » ;
- considérant que les façades du bâtiment et une partie du socle sont démolis et que le projet conserve la structure en béton (dalles, colonnes, poutres, voiles d'ascenseurs, ...) ;
- considérant que sur le plan de l'économie circulaire, le projet se caractérise par les prises de positions suivantes : maintien du bâti existant, réemploi des composants du bâtiment, préservation des matières premières et construction en vue du futur ;
- considérant que le maintien d'une grande proportion du bâti existant, représentée par sa structure en béton (dalles, colonnes, poutres, voiles d'ascenseurs, …) permet de réduire l'empreinte environnementale du projet, en comparaison avec un scénario de démolition-reconstruction, et la quantité de matières premières nécessaires à la réalisation du projet ;
- considérant que le projet vise le recyclage, le réemploi et la réutilisation des éléments de construction n'ayant pas atteint leur fin de vie et qu'une attention particulière est portée sur les matériaux, leurs compositions, leurs origines, leurs processus de fabrication, leurs mise-en-œuvre, leurs taux de recyclage, etc. ;

- considérant que la transformation du bâtiment est conçue en vue d'une longue durée de vie et en anticipant les évolutions futures, de manière à ce qu'il puisse faire face à d'éventuels changements d'affectations ou de programme en préservant au maximum les ressources matérielles et en minimisant les déchets qui seront alors produits ;
- considérant que l'objectif est de créer des espaces flexibles pouvant être modifiés via des interventions légères, dans le but d'augmenter l'espérance de vie des aménagements ;
- considérant que la rénovation conserve les caractéristiques du bâti originel ;
- considérant que les démolitions prévues sont dès lors acceptables ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que le programme prévoit l'intégration de nouvelles fonctions : logements, hôtel, appart-hôtel et équipement en complément des fonctions existantes de bureaux et commerces (y compris un parking public) ;
- considérant que l'affectation bureaux est maintenue mais diminuée de 18.952m² pour atteindre 43.843 m² ; qu'ils sont répartis dans le socle et dans la partie haute de l'immeuble, sur tous les niveaux, dans les deux ailes situées côté boulevard Anspach, ainsi que sur les deux derniers niveaux, partageant le dernier niveau (R+17) avec les locaux techniques ;
- considérant que l'hôtel et l'appart-hôtel occupent respectivement 4 et 2 niveaux des deux ailes côté place de la Monnaie, pour une superficie totale de 14.621m² et pour un nombre total de 316 chambres ;
- vu l'offre actuelle en établissements hôteliers dans le quartier et plus largement dans le centre-ville ainsi que les projets en cours ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de démontrer et de garantir une réversibilité des apparts-hôtels en logement y compris au niveau des installations techniques ;
- considérant que les logements, au nombre de 120, d'une superficie totale de 11.785 m², sont implantés sur 6 niveaux dans les deux ailes situées côté place de la Monnaie, allant du R+10 au R+15 inclus ;
- considérant qu'en mezzanine, un équipement est prévu, et ce sur une surface de 621 m², en connexion directe avec l'entrée principale du bâtiment et les nouvelles terrasses créées ;
- considérant qu'une promenade piétonne accessible au public pendant les heures d'ouverture du bâtiment est aménagée dans le socle et relie le boulevard Anspach à une nouvelle terrasse surplombant la place de la Monnaie ;
- considérant que toutes les fonctions présentes dans le bâtiment bénéficient d'une indépendance fonctionnelle ; que l'entrée principale, située boulevard Anspach, donne accès à la promenade urbaine, aux bureaux, à l'équipement et à l'hôtel ; que la seconde entrée, située sur la rue de l'Évêque et plus à l'abri des grands flux, donne accès, quant à elle, aux logements ainsi qu'à l'appart-hôtel ; et que l'entrée existante vers le parking public, rue de l'Évêque, donne également accès aux ascenseurs desservant directement les locaux vélos des fonctions du projet, situés au R-2;
- considérant que le bâtiment existant occupe l'entièreté du terrain avec un taux d'emprise de 0,90 qui reste inchangé ; que les actes et travaux prévus par le projet ne peuvent modifier cette situation ; que la prescription 0.2 ne trouve ainsi pas à s'appliquer puisque la situation de fait en termes d'occupation du sol n'évolue pas ;
- considérant qu'une attention particulière est portée afin d'amener la végétation au sein du projet, notamment sur la promenade du R+1, R+2 et ses terrasses ; que le projet paysager prévoit la mise en œuvre de végétation, avec un apport de terre et la plantation ponctuelle y compris de grands sujets ;
- considérant que les différentes fonctions sont admissibles en zone administrative ;
- considérant que le projet est dès lors conforme au PRAS ;
- considérant que le projet propose une mixité de logements :

- Studio : 38 unités, soit 32 % ;
- Appartement 1 chambre : 40 unités, soit 33% ;
- Appartement 2 chambres : 30 unités, soit 25% ;
- Appartement 3 chambres : 12 unités, soit 10% ;

- considérant que le projet prévoit dès lors une grande proportion de petits logements, et ce, en plus de la création d'un appart-hôtel dont les chambres sont aménagées comme autant de petits studios ;
- considérant que le projet dans son ensemble est ainsi constitué d'un nombre disproportionné de petites unités ;
- considérant que ceci ne répond pas à la mixité nécessaire au sein d'un projet afin d'assurer la possibilité de se loger en centre-ville par un public diversifié et des familles ;
- considérant dès lors qu'il y a lieu de supprimer les studios et de revoir la distribution des types et tailles de logements afin d'augmenter les appartements de 2 et 3 chambres ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

- considérant que le projet prévoit une rehausse de deux niveaux avec une augmentation de la hauteur de la tour d'environ 8 m, que le point le plus élevé correspond à une toiture technique, implantée en retrait par rapport au plan de façade ;
- considérant que la rehausse s'aligne en hauteur avec la nouvelle silhouette du bâtiment MULTI (anciennement Philipps) ;
- considérant que ces deux immeubles ont des gabarits hors normes au regard des constructions avoisinantes ;
- considérant que la rehausse du bâtiment est cohérente par rapport au cadre urbain environnant en ce qu'il permet de conserver une cohérence entre ces deux bâtiments représentatifs d'une certaine urbanisation ;
- considérant que les dégagements importants qu'offre l'espace public tant du côté de la place de Brouckère que de celui de la place de la Monnaie permettent de prévoir un gabarit de cette hauteur sans altérer la lecture du bâti environnant ;
- considérant que la rehausse est intégrée dans l'architecture originelle du bâtiment et dans ses proportions ;
- considérant qu'il y a lieu de fournir une vue au niveau du piéton depuis la Grand Place (débouchés rue Charles Buls et rue des Chapeliers) pour évaluer l'impact visuel du projet depuis ce lieu emblématique et de réaliser un mock up du gabarit projeté ;
- considérant que la rehausse ne peut être validée sans la connaissance de cet impact visuel éventuel depuis le site inscrit à l'Unesco ;
- considérant que le projet prévoit une modification de la volumétrie du socle, que celui-ci est creusé, qu'une nouvelle promenade urbaine se développe du côté de la rue de l'Evêque pour aboutir à une terrasse publique orientée vers la place de la Monnaie ;
- considérant que la relation entre le socle et l'espace public est dès lors amélioré ;
- considérant que l'entrée principale du bâtiment, est également creusée dans le volume du socle sur plusieurs niveaux, offrant ainsi une vue accueillante sur un grand escalier en spirale invitant le passant à rentrer dans le bâtiment ; qu'un dispositif de grille, dissimulé dans les aménagements du hall d'entrée en position ouverte, est prévu pour sécuriser le bâtiment la nuit ;
- considérant que le projet prévoit de créer des auvents pour le socle avec une saillie de 1m ;
- considérant que des saillies de pareilles proportions ont déjà été autorisées lors du précédent permis pour les commerces ;
- considérant que ces saillies permettent de garder une harmonie dans le langage architectural du socle, que la dérogation à l'article 10 du titre I est dès lors admissible ;
- considérant que le corps principal de la tour présente une extension horizontale, que les ailes de la tour sont élargies, que ceci est dû principalement au nouveau traitement architectural utilisé pour les façades de la tour ;

En ce qui concerne l'esthétique des constructions :

- considérant que les façades du podium ont été rénovées en 2017 ;
- considérant que les façades de la partie élevée sont les façades originelles à faible isolation et faible étanchéité à l'air ; que le bâtiment est globalement fortement amianté (notamment les façades);
- considérant que les nouvelles façades affichent une modulation fonctionnant par paire d'étages que les menuiseries extérieures sont en aluminium anodisé de ton cuivré, légèrement différentiées selon les fonctions et l'orientation ;
- considérant que la façade récemment rénovée de l'ensemble commercial, abrité partiellement dans le podium, est intégrée dans la nouvelle expression architecturale du bâtiment tout en maintenant son langage ; que les éléments métalliques composant la façade - tels que les bandeaux horizontaux et les auvents - sont rhabillés dans le même matériau que celui des façades du projet ;
- considérant que les façades projetées de la partie haute sont régies par un même thème conceptuel, au sein duquel sont proposés des traitements différenciés pour les façades courbes et pour les façades d'about ;
- considérant que chaque façade est ajustée pour répondre aux fonctions et différentes orientations : exposition solaire, admission de la lumière du jour, protection solaire, abri contre le vent et protection contre l'incendie ;
- considérant que la façade est prévue en éléments préfabriqués afin de faciliter le chantier, d'optimaliser les performances énergétiques et matérielles et de permettre un démontage aisé si nécessaire dans le futur ;
- considérant que les vitrages de la façade présentent un bas degré de réflexion, ce qui les rend plus transparents que ceux existants ;
- considérant qu'il y a un jeu de pleins et de vides avec la création de terrasses dans les zones de logement ;
- considérant que ce bâtiment particulièrement visible dans le paysage urbain doit bénéficier d'un revêtement de façade exemplaire et pérenne, que les détails d'exécution auront une importance primordiale dans le rendu final ;
- considérant que la qualité des matériaux proposés et du rendu final des façades doit être davantage garantie ;
- considérant qu'un éclairage de la tour de type statique en ton blanc chaud est projeté de 6h à 9h et de 16h à minuit en horaire de base et adapté aux conditions nocturnes des différentes saison ;
- considérant que l'éclairage des façades est conçu pour ne présenter aucun danger d'éblouissement pour les usagers des voiries et constituer une plus-value pour l'esthétique de la tour ;
- considérant que la demande n'est pas précise sur les éléments qui seront mis en place, qu'il y a lieu de préciser les intentions et installations précises du projet de mise en lumière ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs :

- considérant que les bureaux sont organisés, d'une part, dans le podium et, d'autre part, dans la partie haute de l'immeuble ;
- considérant que pour pallier aux inconvénients liés à la profondeur des espaces situés dans le socle, un patio sur 3 niveaux est créé côté rue Fossé au Loups et des prises de lumière zénithale sont également prévues ;
- considérant qu'un espace de type « bar », est aménagé dans la zone bureaux au R+17 ; que ce bar est accessible au public et bénéficie d'une terrasse orientée sud et à l'abri du vent ;
- considérant que les logements et les établissements hôteliers sont aménagés dans les deux ailes côté place de la Monnaie, de part et d'autre de couloirs induits par la forme originelle du bâtiment ;
- considérant que les appartements / chambres sont situées de part et d'autre de longs couloirs résultant de la forme du bâtiment ;
- considérant qu'il y a la possibilité de créer une amenée de lumière naturelle et des vues depuis le

hall des ascenseurs en élargissant celui-ci jusqu'aux façades, que ceci garantirait une meilleure habitabilité pour les utilisateurs ; que l'espace situé entre la façade et le hall doit dès lors être donné aux logements / établissement hôtelier et non aux bureaux ;
- considérant que la structure du bâtiment induit de façon ponctuelle des espaces peu habitables ; qu'il y a lieu de revoir certains aménagements des espaces afin de mieux intégrer les colonnes au sein des plans des logements et des chambres d'hôtels ;
- considérant que les logements se conforment de manière minimale aux prescriptions du RRU ; que certains espaces sont peu habitables et de proportions inadéquates ;
- considérant qu'il y a lieu de corriger certains plans des appartements de manière à prévoir des espaces de vie correctement dimensionnés par rapport au nombre de chambres et en s'adaptant mieux à la structure du bâti ;
- considérant qu'il y a lieu également de proposer une plus grande diversité dans les types de logements au sein de chaque catégorie d'appartements ;
- considérant que les plus petits appartements sont situées en partie basse et les plus grands dans les étages supérieurs, qu'il y a lieu de prévoir une plus grande diversité à chaque étage ;
- considérant que des caves sont prévues dans les sous-sols pour les logements ;
- considérant qu'il y a lieu d'analyser la possibilité de prévoir des espaces collectifs supplémentaires utilisables par les résidents au vu du nombre d'appartements prévus ;
- considérant que l'équipement d'intérêt collectif ou de service public se situe au niveau « mezzanine » et bénéficie dès lors d'une visibilité depuis l'espace public du boulevard Anspach qu'il surplombe, ainsi que d'une connexion aisée depuis ce dernier ;
- considérant qu'un espace commun « cityroom » est prévu pour les fonctions hôtelière et de bureaux afin de servir d'accueil, d'échanges et de distribution des flux, que cet espace est accessible depuis l'espace public du rez-de-chaussée via deux ascenseurs ;
- considérant que ces ascenseurs mènent directement et sans obstacles à la cityroom au R+1, que de cette manière, les personnes à mobilité réduite (PMR) sont orientées à travers la city room vers les ascenseurs les menant au restaurant du R+2 qui s'ouvre sur la terrasse côté place de la Monnaie et la promenade ;
- vu la réaction à l'enquête publique de la SA Parking Monnaie concernant l'opposition à la suppression de l'escalier de secours du parking du parking Monnaie situé au droit de ces deux ascenseurs ;
- considérant qu'il y a lieu d'éclaircir ce point avec le réclamant propriétaire et de modifier le projet le cas échéant ;
- considérant que tous les espaces communs, tels que les entrées, les halls des ascenseurs, les couloirs, etc. ..., sont conformes aux exigences pour les PMR ;
- considérant que l'hôtel ne comprend pas des chambres PMR incluant une toilette PMR ainsi qu'une douche PMR, que ce point doit être corrigé ;
- considérant également que toutes les toilettes PMR présentent dans les parties accessibles au public doivent être mises en conformité ;
- considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'accessibilité des PMR aux terrasses (cheminements, visibilité);

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- considérant que différents espaces extérieurs sont créés pour les différents utilisateurs :
  - promenade extérieure et terrasse panoramique sur le socle accessibles au public ;
  - terrasses aux niveaux + 3 + 4 réservées aux occupants de l'immeuble ;
  - rooftop accessoire au bar ;
  - balcons-loggias pour certains appartements ;

- considérant que l'accès à la grande terrasse, se situant au R+2 et surplombant la place de la Monnaie, s'effectue également via les deux ascenseurs accessibles au public depuis l'entrée principale du boulevard Anspach ;
- considérant que 1.924 m² sont plantés dans le cadre des aménagements, et ce jusqu'au niveau R+4 : 588 m² de surfaces intensives et 1.336 m² de surfaces extensives ;
- considérant que les aménagements sont prévus en tenant compte des effets de vents ainsi que de l'ensoleillement ;
- considérant que les capacités de résistance des différentes dalles (dalles d'origine et/ou dalles créées) déterminent les épaisseurs de terres admissibles qui varient de15cm à 80cm ;
- considérant que les secteurs plantés sont proposés en surfaces d'un seul tenant, larges et étendues, afin de favoriser une meilleure diversité et résistance aux aléas climatiques ;
- considérant qu'environ 13 arbres sont plantés sur les colonnes de la structure inférieure ; que les plantations d'arbre isolé, voire de très grands arbustes conduits en solitaire ou des plantations assez serrées en mini bosquets de 2 à 3 arbres, sont prévues pour reconstituer une ambiance naturelle ;
- considérant que les arbustes sont plantés de manière denses et regroupés afin de créer sur des espaces parfois réduits des buissons denses, refuges pour les milieux vivants, et de créer des espaces isolés visuellement les uns des autres pour les utilisateurs ;
- considérant que les plantations basses sont denses afin de garantir une couverture permanente du sol des secteurs plantés ;
- considérant que les toitures extensives sont constituées à base de sedums complétés par des plantes adaptées qui améliorent les qualités visuelles et environnementales de la couverture végétale ;
- considérant que des arbustes, voire des arbres, fournissant des fruits de nourrissage sont privilégiés et que des abris à insectes sont mis en place ;
- considérant que les jardins du projet forment ensemble une couronne de plantation sur la totalité du périmètre du bâtiment ce qui constitue une nette amélioration par rapport à la situation existante ;
- considérant que chaque appartement ne dispose pas d'une loggia, qu'il y a lieu de prévoir un espace extérieur par appartement ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- considérant que les 221 places de parking existantes sont maintenues et réorganisées ; que les parkings sont étendus au niveau -5 ;
- considérant que 60 emplacements sont attribués aux 120 logements et situés au niveau R-3 et que 161 emplacements sont attribués aux bureaux ;

- considérant que 8 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR) sont prévues, dont 3 attribuées aux logements ;
- considérant que 25% des places de parking sont pourvues d'une borne pour recharge électrique ;
- considérant que le nombre d'emplacements prévus pour les logements déroge aux normes fixées par le RRU (1 pour 2 logements au lieu de 1 par logement) ;
- considérant que le nombre d'emplacements pour les bureaux admis par le COBRACE est de 220 emplacements ;
- considérant que le site du projet et le bâtiment présente des caractéristiques favorables à une diminution du nombre de parkings automobiles par rapport aux différentes réglementations :
  - offre importante en transports en commun à proximité immédiate du site,
  - piétonisation de l'espace public environnant,
  - situation existante des sous-sols de ce bâti rénové,
  - réorganisation des affectations des étages nécessitant de nouveaux espaces en sous-sols (caves, locaux techniques,…) ;

- considérant de plus que la Région Bruxelloise vise via le plan Good Move une diminution des déplacements effectués en véhicule motorisé individuel ; que l'ambition est de faire passer la proportion de déplacements effectués en véhicule motorisé individuel (en tant que conducteur) d'un tiers à un quart pour l'ensemble des déplacements en lien avec la Région ;
- considérant dès lors que la réaffectation de l'étage R-5 en zone de parking pour des bureaux, permettant de compenser la transformation du R-4 en caves pour les habitants, n'est pas nécessaire ni acceptable ; que 110 emplacements voitures pour les bureaux est suffisant et acceptable ;
- considérant que suite à la réduction du nombre d'emplacements de parking pour les bureaux, il y a lieu de prévoir une reconversion des espaces ainsi libérés en sous-sol ;
- considérant que deux parkings pour les vélos (715 emplacements) sont prévus au -2 et accessibles via des ascenseurs dimensionnés pour pouvoir contenir des vélos cargos ;
- considérant qu'un accès indépendant situé rue de l'Evêque est destiné uniquement aux utilisateurs des parkings vélos et du parking public ;
- considérant qu'il est prévu 174 emplacements pour les logements (1 vélo par chambre) situés dans un local séparé et cloisonné accessible par identification ; que 18 emplacements pour vélos cargos y sont également prévus ;
- considérant qu'il est prévu 435 emplacements pour les bureaux et 106 emplacements pour les employés de l'hôtel et du restaurant, situés dans un espace cloisonné accessible par identification ;
- considérant que des bornes de recharges pour vélos électriques sont prévus ainsi que des vestiaires, des douches et des casiers personnels ;
- considérant que l'accessibilité aux locaux vélos n'est pas optimale au vu de leur localisation au -2 et au nombre de portes à ouvrir pour y arriver ;
- considérant cependant que les couloirs sont suffisamment larges pour la manipulation aisée des vélos et que les portes peuvent être agrémentées d'accessoires permettant de faciliter leur ouverture par un cycliste tenant son vélo ;
- considérant que l'offre pour les stationnements vélos est importante mais ne répond pas aux dernières recommandations en la matière visant à encourager l'utilisation de ce mode actif, qu'il faut prévoir un emplacement vélo supplémentaire par appartement (2 emplacements pour chaque première chambre, additionné d'un emplacement vélo par chambre supplémentaire) ;
- considérant qu'il y a lieu d'augmenter également la proportion de vélos cargos pour les logements afin d'atteindre 1 emplacement vélo-cargo pour 10 vélos ;
- considérant qu'une zone de livraison pour l'ensemble du projet se situe au R-2 et est accessible via la rampe de parking desservant l'ensemble du bâtiment ; qu'un quai y est aménagé pour trois camions pouvant s'y tenir simultanément ;

En ce qui concerne les installations techniques du projet et la gestion des eaux pluviales :

- considérant que les zones techniques sont implantées dans les sous-sols, principalement au niveau R-2, dans le podium et dans la partie haute, de façon à desservir de la manière la plus rationnelle possible les différentes fonctions ;
- considérant que dans le podium, ces zones techniques sont implantées dans la partie centrale, soit celle étant la moins noble d'un point de vue de l'éclairement naturel et que dans la partie haute, les locaux techniques occupent le dernier étage, hormis une zone située au R+16, ceci dans le but de dégager les plateaux, d'avoir accès à l'air libre pour les techniques qui en ont besoin, et de répondre à la demande du SIAMU de placer la chaufferie au dernier étage ;
- considérant que le projet a les ambitions suivantes :
  - Mise en place d'un chauffage et un refroidissement neutres en carbone : le chauffage et le refroidissement sont produits entièrement à l'électricité et sans combustible fossile (les chaudières à gaz ne sont présentes qu'en secours pour garantir le confort en cas de situations extrêmes) ;

- récupération de l'énergie produite : en couplant les différentes fonctions du bâtiment sur un seul système énergétique, l'énergie peut être échangée entre les fonctions de manière instantanée ou au fil du temps par stockage (près de 40 % de l'ensemble du chauffage et du refroidissement peuvent ainsi être récupérés et réutilisés) ;
- énergies renouvelables sur site : installation photovoltaïque solaire sur le toit, capable de fournir un peu plus de 50% des besoins en énergie résiduelle (après récupération) ;
- énergie verte : les besoins énergétiques restants sont couverts par de l'électricité verte ;

- considérant que sur base des différentes surfaces de toitures et de la feuille de calcul de Bruxelles Environnement, un volume de bassin d'orage de 178 m³ et un tampon de récupération d'eau pluviale de 37m³ devraient être placés ;
- considérant que ceci est cependant irréalisable compte tenu des limites de propriété dans le bâtiment existant ;
- considérant que les mesures suivantes sont dès lors prévues pour la gestion des eaux pluviales :
  - l'eau pluviale des toitures est connectée aux réseaux existants dans le bâtiment ;
  - le substrat des toitures verts extensives est augmenté à 10 cm (au lieu de 5) partout où la structure portante existante le permet ;
  - 687 m² de toitures plates de la partie haute (verrière et dalle étanche pour accueillir des techniques en plein air) et 225 m² de toitures plates du podium (terrasses accessibles) sont connectés à un tampon d'eau pluviale de 31m³. et cette eau sera utilisée pour l'alimentation des sanitaires et pour l'entretien des toitures et terrasses ;
  - récupération de l'eau pluviale sur une partie des toitures où il est possible de faire des adaptations et de placer un tampon d'eau pluviale au niveau -5 ;
- considérant que les locaux poubelles sont situés au -2 et desservis via les quais de la zone logistique ;

Conclusions :

- vu les avis favorables au projet du SIAMU, de la CRMS et du BMA sur le projet moyennant certaines conditions ;
- considérant que le projet permet une amélioration de la mixité du lieu ;
- considérant que le projet de rénovation vise à une exemplarité en terme de développement durable;
- considérant que le projet vise à une amélioration de l'accessibilité du public au sein du bâtiment et à une amélioration de la relation entre le socle et l'espace public ;
- considérant que le projet vise à une végétalisation des espaces visibles depuis les espaces publics;

- considérant de ce qui précède, moyennant certaines conditions et modifications, 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 à condition:

Affectations :
- de supprimer les studios et revoir la distribution des types et tailles de logements afin d'augmenter les appartements de 2 et 3 chambres ;
- de démontrer et garantir une réversibilité des apparts-hôtels en logement y compris au niveau des installations techniques ;

Gabarit et façades :
- de fournir une vue au niveau du piéton depuis la Grand Place (débouchés rue Charles Buls et rue des Chapeliers) pour évaluer l'impact visuel du projet depuis ce lieu emblématique et réaliser un mock up du gabarit projeté ;
- de fournir davantage d'informations concernant la qualité des matériaux proposés et le rendu final des détails des façades ;

Mobilité et parkings :
- de réduire le nombre d'emplacements de parking pour les bureaux à 110 et ne pas prévoir d'emplacements au R-5 ;
- de prévoir un emplacement vélo supplémentaire par appartement (2 emplacements pour chaque première chambre, additionné d'un emplacement vélo par chambre supplémentaire) ;
- d'augmenter la proportion de vélos cargos pour les logements afin d'atteindre 1 emplacement vélo-cargo pour 10 vélos ;

Aménagements intérieurs et extérieurs:
- de créer une amenée de lumière naturelle et des vues depuis le hall des ascenseurs des logements / établissement hôtelier en incorporant l'espace situé entre la façade et le hall qui doit dès lors être donné aux logements / établissement hôtelier et non aux bureaux ;
- de revoir certains aménagements afin de mieux intégrer les colonnes au sein des plans de l'espace public, des logements et des chambres d'hôtels ;
- de revoir certains plans des appartements de manière à prévoir des espaces de vie correctement dimensionnés par rapport au nombre de chambres et en s'adaptant mieux à la structure du bâti ;
- de proposer une plus grande diversité dans les types de logements (dimensions des espaces de vie, espace bureaux,…) au sein de chaque catégorie d'appartements;
- de prévoir une plus grande diversité du type de logements à chaque étage;
- de prévoir un espace extérieur privatif par logement ;
- d'analyser la possibilité de prévoir des espaces collectifs supplémentaires utilisables par les résidents ;
- à la suite à la réduction du nombre d'emplacements de parking pour les bureaux, prévoir une reconversion des espaces ainsi libérés en sous-sol ;
- d'éclaircir la problématique de la suppression de l'escalier de secours du parking Monnaie avec la SA Parking Monnaie et modifier le projet le cas échéant ;
- d'améliorer l'accessibilité des PMR aux terrasses (cheminements, visibilité) ;
- de prévoir des chambres PMR incluant une toilette PMR ainsi qu'une douche PMR pour l'hôtel ;
- de mettre en conformité toutes les toilettes PMR dans les parties accessibles au public ;
- d'adapter le projet pour se conformer strictement aux conditions du SIAMU ;
- de préciser les intentions et installations précises du projet de mise en lumière du bâtiment ;