



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: L1803/2022 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Lebeau 2 - 18 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEBEAU DEVELOPMENT

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux et logements
Exploitation d'un hôtel

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 17/08/2022 - 15/09/2022

Réactions / Reacties: 119

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 25/10/2022

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:

12

Pour le Permis d'Urbanisme :

- attendu que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial et d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
- attendu que le projet se situe en zone de protection de deux biens classés : « *Maison néo-Renaissance flamande* » situé rue Lebeau, 55 et « *Maison traditionnelle* » situé Place du Grand Sablon, 49 ;
- attendu que le bâtiment situé rue de la Paille, 3-13 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale « *Ancien Hôtel Central Téléphonique* » ainsi que récemment l'ensemble du complexe adjacent de la Régie des Télégraphes et des Téléphones (R.T.T.) ;
- attendu que le projet vise à rénover 3 immeubles de bureau (rue de Ruysbroeck et rue de la Paille), démolir les autres immeubles de bureaux situés sur la parcelle (rue Lebeau), reconstruire un immeuble à appartements de 65 logements et un immeuble accueillant un hôtel de 150 chambres et aménager un parking en sous-sol de 190 emplacements ;
- attendu que la demande a été introduite en date du 11/02/2022 et accusée complète en date du 27/06/2022 ;
- attendu que la demande a été soumise à rapport d'incidences en vertu de l'application de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) modifié par l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 2017 et de son annexe B pour les rubriques 4, 21, 22, 26, 28, 31 et 32 ; que le rapport d'incidences a été déclaré complet par l'Administration suivant les articles 143 et 145 du CoBAT, en date du 27/06/2022 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- attendu que la demande requiert l'obtention d'un permis d'environnement de classe 1B pour les installations suivantes: 62-4B (système géothermie ouvert), 68-B (parking) ; qu'il s'agit dès lors d'un projet mixte en vertu de l'article 176/1 du CoBAT ;

- attendu que la demande est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- **Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;**
- **Commission de sécurité Astrid ;**
- **Vivaqua ;**
- **Bruxelles Mobilité (BM) ;**
- **Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;**
- **Maitre Architecte (BMA) ;**
- **Access and Go ;**
- **Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;**

- vu le rapport favorable avec remarques du SIAMU du **11/08/2022** (ref. : CP.2003.0467/19), précisant notamment que :

[...]

13. *Toute communication entre les bâtiments doit s'effectuer par un sas qui ne peut déboucher dans une cage d'escalier. Ce point ne semble pas respecté au niveau de la communication entre l'entresol du bâtiment A (Justice) et le R-1 du bâtiment E. Il y a lieu d'y remédier*

[...]

Bâtiment A/Justice :

20. *l'ascenseur prioritaire « pompiers » doit desservir tous les niveaux de l'immeuble, y compris l'entresol. A des fins de visibilité opérationnelle, il y a lieu que l'accès à cet ascenseur prioritaire s'effectue depuis le palier principal au RDCV. Dès lors, soit l'ascenseur du personnel (palier proche du local poubelles au RDC) est transformé en ascenseurs pompier et il doit être accessible depuis le palier principal au RDC, soit l'ascenseur pompiers prévu doit aboutir à l'entresol, et son sas à ce niveau ne peut se situer sur le chemin reliant les 2 cages d'escalier.*

21. *les cages d'escalier doivent déboucher en toiture à l'aide d'une porte. Tel que prévu sur les plans, cet accès s'effectue à l'aide d'une trappe. Une demande de dérogation sur ce point peut être introduite auprès du SPF Intérieur*

[...]

25. *au R-1, l'accès à la 2^{ème} cage d'escalier (située à côté de la cabine HT privative, sous le bâtiment B) ne peut pas s'effectuer en passant par le compartiment parking. De même, le non accès à une cage d'escalier depuis les locaux techniques (dont la cabine HT susmentionnée) sans passer par le parking impliquerait que ces locaux font partie du compartiment parking, et donc que les moyens de protection inhérents au parking doivent également couvrir ces locaux techniques. Pour y remédier, le service d'incendie recommande de fermer la communication entre le parking (entre les places 98 et 99) et le dégagement au moyen d'une porte coupe-feu de type EI₁ 30*

[...]

Bâtiment C / Sablon :

29. *Soit la charge calorifique dans la mezzanine (R+1) est limitée, soit elle doit être compartimentée du hall d'entrée par des parois présentant un EI 60 (et une porte d'accès EI₁ 30 à fermeture automatique) ;*

[...]

Parkings

33. *Les portes dans les chemins d'évacuation doivent s'ouvrir dans le sens de l'évacuation. Ce point n'a pas l'air respecté au niveau d'évacuation (RDC du parking) de la cage d'escalier du parking situé à l'aplomb de la mitoyenneté des bâtiments D/Paille et E/Ruysbroeck, ainsi que l'accès aux cages d'escalier au R+2 du bâtiment B/Lebeau. Il y a lieu d'y remédier.*

[...]

- considérant que ces remarques impliquent des modifications aux plans et/ou l'obtention d'une dérogation aux normes de base auprès du SPF Intérieur ; Vu la décision de la Commission de Sécurité ASTRID du 19/07/2022 (réf. dossier : 2022060096, décision n°6784) favorable sous





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

condition d'installer une couverture radioélectrique indoor (établissement hôtelier et les niveaux des parkings souterrains) ;

- vu l'avis de Vivaqua du 12/07/2022 (réf. 1340552) ;

- vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 13/07/2022 (réf. GA1-13430) ;

- vu l'avis défavorable émis par l'assemblée de la CRMS en sa séance du 13/07/2022 (réf. AA/BXL21273_693_PU_Lebeau_Justice_Ruysbroeck_Paille), conclu comme suit :

« Malgré la révision du projet, l'emprise de l'opération de démolition - reconstruction reste inacceptable pour la CRMS qui plaide, en outre, pour le maintien des séquences architecturales en façades, qui constituent l'environnement bâti (il s'agit de biens inscrits à l'inventaire) d'une zone de protection de grande qualité qu'il serait déraisonnable de voir disparaître. Il y a là un ensemble homogène et cohérent notamment du point de vue des gabarits, des matériaux, de la typologie (ou du souci d'intégration entre les différentes typologies) qui marquent le paysage urbain, conte un pan de l'histoire de l'urbanisation à Bruxelles et représente un chapitre significatif et représentatif de l'histoire de l'architecture à Bruxelles. La CRMS plaide aussi pour ne pas banaliser l'immeuble C, en particulier la façade concave du Sablon et demande de maintenir la composition de façade actuelle avec sa verrière. Côté place de la Justice, elle demande de ne pas accorder les gabarits projetés et d'appliquer le RRU ainsi que de ne pas diminuer l'effet de courbe/inflexion/contre-courbe de la rue Lebeau par empiètement à la limite de la rue Lebeau et de la place de la Justice. Le PRDD offre l'occasion de préserver, réhabiliter et valoriser les valeurs urbaines, patrimoniales et paysagères qui forgent l'identité bruxelloise pour fonder les projets territoriaux. La CRMS estime qu'il y a là une opportunité majeure pour concrétiser cet objectif. Une juste articulation des nouveaux développements par zone à la ville existante et à ses caractéristiques, prend ici tout son sens. » ;

- vu l'avis favorable conditionnel du BMA du 10/12/2021 (réf. 2156), conclu comme suit :

« Le projet a bien évolué depuis la proposition de concours. Désormais, la densité globale est raisonnable, plus de la moitié des bâtiments sont conservés, et les démolitions permettent de créer des bâtiments attractifs, soigneusement dessinés et participant mieux à l'activation de la vie urbaine que le complexe de bureaux actuel. En termes d'élaboration architecturale ou d'activation de l'espace public, certains points restent à améliorer, comme l'indique l'avis ci-dessus. » ;

- vu l'avis Access&Go du 20/07/2022 libellé comme suit :

Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU A condition que les chambres d'hôtel comprennent au moins 8 chambres PMR ayant un sanitaire PMR associé. Les plans transmis ne permettant pas de vérifier l'aménagement des chambres. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges.

- considérant que cette remarque implique de fournir les éléments permettant de vérifier la conformité du projet avec l'article 14 §4 du Titre IV du RRU et le cas échéant, d'adapter les plans en conséquence ;

- attendu que la demande est 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 générale 0.9 : travaux de rénovation lourde d'un immeuble existant dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui le concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan (clause de sauvegarde) ; prescription générale 0.7 : équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
- prescription particulière 4.3 : entre 80 et 150 chambres d'hôtel en zone de forte mixité ;
- prescription particulière 4.5.1 du PRAS: modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- prescription particulière 22 du PRAS : superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m² ;
- application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;
 - article 176/1 : dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;
 - article 188/9 : dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
 - art. 3 : implantation d'une construction mitoyenne ;
 - art. 4 : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - art. 5 : hauteur de la façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - art. 6 : toiture d'une construction mitoyenne et installations techniques ;
 - art. 13 : maintien d'une surface perméable
- attendu que la demande est également soumise à la commission de concertation pour les motifs suivants :
 - application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) ;
 - application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - article 207 §1. al 4 : bien inscrit à l'inventaire ;
 - article 237 §1 : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;
- considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 17/08/2022 au 15/09/2022, enquête pendant laquelle 119 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées ;
- considérant que les réactions portent principalement sur :

Points négatifs relevés :

Procédure :

- opacité des procédures jugée anti-démocratique, suspicion de pré-accords entre les instances et les promoteurs, pas d'avis CC sur la première demande, organisation de workshops contournant la procédure officielle des réunions de projet – pas de visibilité publique sur la procédure, aucune concertation avec les riverains ;
- pas de co-construction du projet avec les riverains ;

Implantation et gabarits :

- densité trop importante (le double par rapport au quartier) – or pas de droit acquis en cas de démolition/reconstruction. Si accord sur principe de démolition, cela devrait s'accompagner d'une réduction de gabarit ;
- gabarit Lebeau jugé trop élevé, deux fois plus élevé que les maisons traditionnelles situées en face (dont du patrimoine protégé) ;
- hauteur hôtel inacceptable et justification infondées – nombreuses comparaisons avec la démolition de la maison du Peuple et la construction de la tour « Blaton » ;
- impact négatif de ces gabarits démesurés sur les perspectives existantes ;
- surélévation Ruysbroeck et Sablon pas acceptable ;
- la construction de 11 niveaux le long du mitoyen est (Proximus) va figer la configuration problématique de « l'immeuble-pont » Proximus et sa démolition souhaitée à terme par le quartier afin de rouvrir la rue de Ruysbroeck ;
- intérieur d'îlot trop minéralisé, absence de pleine terre, trop enclavé pour garantir le développement de la végétation ;
- pas d'accès public à l'intérieur d'îlot ;
- trop de dérogations non justifiées ou mal justifiées ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

Patrimoine et architecture :

- démolition d'un patrimoine de valeur ;
- pas suffisamment d'argument en faveur de la démolition ;
- l'avis CRMS est défavorable et devrait être respecté ;
- banalisation façade vers place du Grand Sablon ;
- banalisation façade Ruysbroeck (brasserie et surélévation) ;
- nouveaux immeubles Justice et Lebeau : façades peu intégrées et architecture peu qualitative ;

Programme :

- révision du programme jugée uniquement motivée par la rentabilité ;
- programme de bureau jugé trop important (17.000 m²) au moment où le marché du bureau est en pleine mutation ;
- trop peu de logements (20% du programme), logements trop petits, ne répondent pas à la demande de logements familiaux, et habitabilité jugée « minimale », pas de logements sociaux ;
- aucun équipement prévu par le projet, pourtant des besoins identifiés existent dans le quartier ;
- l'hôtel n'apporte rien au quartier en terme de retombées économiques, contrôle social, pas d'intégration au quartier ; l'offre hôtelière est déjà largement suffisante dans le quartier. Risque accru de touristification ;
- l'hôtel ressemble à du logement déguisé (studio autonomes) ;

Environnement :

- capacité parking en contradiction avec la politique de mobilité régionale (Appel d'air pour les voitures), injustifiable et sera avant tout destinée à répondre aux besoins du projet lui-même, ne résoudra pas la problématique du parking en surface au Sablon ;
- nombreux parkings publics sous-utilisés à proximité ;
- impact écologique démesuré du projet en termes de durabilité, en particulier en ce qui concerne les démolitions dont le bilan carbone est supérieur aux transformations ;
- risques pour la stabilité des constructions voisines ;
- problèmes de mobilité à attendre du projet à terme et du chantier ;
- nuisances cumulées du chantier avec plusieurs autres chantiers réalisés simultanément à proximité ;
- impact négatif du parking et de l'augmentation des flux qui s'ensuivra sur la qualité de l'air ;

Points positifs relevés :

- projet revu à la baisse par rapport à la version précédente ;
 - maintien des bâtiments rue de la Paille ;
 - jardin intérieur ;
 - pompes à chaleur ;
 - reconversion partielle en logement ;
 - socle transformé en commerce ;
- considérant qu'en matière de procédure, une réunion de projet se fait à l'initiative du demandeur et ne constitue pas une obligation au regard du CoBAT ; que la procédure prévue par le CoBAT en matière de mesures particulières de publicité a également été intégralement respectée ;





En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

- considérant que le site occupe une parcelle d'une superficie de 6.862 m² totalement imperméabilisée et que les bâtiments présentent une superficie de plancher de 36.945,00 m² hors-sol (rapport P/S de 5.38) ;
- considérant qu'une servitude de passage public sur sol privé se situe à l'angle sud-ouest (façade concave vers le Sablon présentant un léger retrait à l'alignement) ;
- considérant que le site est occupé actuellement par les anciens bâtiments de la Régie des Téléphones et Télégraphes (RTT) ; que les constructions résultent de l'agrandissement progressif depuis 1895 du bâtiment initial, dénommé « l'Hôtel Central Téléphonique », de style néo-renaissance ; qu'elles ont ainsi été construites progressivement entre 1947 et 1980 dans un style moderniste tardif remplaçant progressivement les maisons bourgeoises et immeubles de rapport avec rez-de-chaussée commerciaux de la fin du XIXe siècle ;
- considérant que l'ensemble du site présente un intérêt historique lié au développement des télécommunications dès la fin du XIXe siècle et dans ses développements ultérieurs ;
- considérant que toutes les façades modernistes présentent les mêmes matériaux - pierre blanche d'Euville et pierre bleue pour les façades à rue, et briques de parement pour les façades intérieures - afin de garantir la cohérence à l'ensemble du bâti construit en phases successives et le raccord avec « l'Hôtel Central Téléphonique » ;
- considérant que le développement courbe des façades rue Lebeau présente des horizontales affirmées sur un socle continu relativement hermétique ; que seule la partie du bâti côté Sablon avec son angle concave monumental entièrement vitré présente un rez-de-chaussée plus ouvert sur l'espace public ;
- considérant que ces façades se réfèrent à la sobriété fonctionnaliste en vigueur à l'époque pour les immeubles de bureaux et d'équipements publics ; que cet îlot reconstruit en phases successives rompt dès lors peu à peu avec l'architecture et l'âme du quartier du Sablon et présente un ensemble se rapprochant davantage des typologies du Mont des Arts et du Boulevard ;
- considérant que ces immeubles de bureaux sont aujourd'hui inoccupés ; qu'ils ont été complètement remaniés dans les années 2000 et leurs intérieurs banalisés ; que l'hôtel de la rue de la Paille l'a été partiellement également ;
- considérant que le bâti existant se compose de 8 entités différentes, reliées entre elles et nommées de la manière suivante :
 - bâtiments O (maintenu et repris sous l'appellation "PAILLE"),
 - bâtiment A-D-F-L (démoli et reconstruit sous l'appellation "LEBEAU"),
 - bâtiment C (démoli et reconstruit sous l'appellation "JUSTICE"),
 - bâtiment S (maintenu et repris sous l'appellation "SABLON"),
 - bâtiment U (maintenu et repris sous l'appellation "RUYSBROECK") ;
- considérant que les immeubles existants n'ont pas été conçus dans une logique de réversibilité, que les niveaux continus entre les différents bâtiments, les hauteurs sous-plafonds particulièrement importantes, les baies en façade, le peu d'accès depuis l'espace public et les circulations verticales ont été conçues spécifiquement pour l'activité de la RTT (bureaux et installations techniques) ;
- considérant que l'intérieur de l'îlot est partiellement construit et peu qualitatif, que les espaces résiduels sont utilisés pour le stationnement des véhicules et principalement pour des services techniques en lien avec l'activité historique d'opérateur de téléphonie ;
- considérant qu'il s'agit d'un îlot stratégique de la Ville de Bruxelles en bordure du quartier du Sablon, aux portes du centre-ville et à proximité immédiate du Mont des Arts ;
- considérant que les voiries et les places bordant le site sont à ce jour sous-valorisées, principalement du fait du manque d'activation des façades qui les bordent ;
- considérant que le PRAS prescrit une forte mixité de fonctions pour cet îlot, que le projet doit s'inscrire dans cette démarche ; que de plus, l'îlot se situe en bordure de liseré de noyau commercial, qu'il y a dès lors lieu d'activer les rez-de-chaussée en ce sens et d'animer les voiries périphériques ainsi que les places Justice et Ruysbroeck ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que les niveaux des planchers, le traitement des élévations des rez-de-chaussée et l'architecture des façades supérieures créent un ensemble relativement hermétique vis-à-vis de l'espace public à ce jour ;
- considérant qu'il serait également opportun d'intégrer des logements de typologies diverses et visant une population mixte ;
- considérant qu'il y a lieu de vérifier en premier lieu les possibilités de réversibilité et d'adaptabilité du bâti existant ;
- considérant qu'il y a lieu de dédensifier l'intérieur d'îlot afin de répondre à la prescription 0.6 du PRAS, de répondre aux enjeux d'îlot de chaleur, de retrouver un espace verdurisé et de retravailler la gestion des eaux pluviales sur le site ;
- considérant qu'il y a lieu d'ouvrir d'avantage les socles des rez-de-chaussée pour améliorer l'interaction avec les espaces publics ;
- considérant qu'un projet d'ensemble sur cette parcelle est l'occasion de répondre de manière cohérente à l'ensemble de ces enjeux ;
- considérant qu'à cette fin, le projet prévoit la rénovation lourde d'une partie des bâtiments et la démolition-reconstruction du reste des bâtiments sur la rue Lebeau et la Place de la Justice ;
- considérant que la Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) est défavorable à cette proposition : « *Bien que réduite par rapport au projet de 2020, la CRMS maintient son avis précédent et demeure défavorable à la démolition envisagée qui ferait disparaître un ensemble cohérent, qui bénéficie d'une implantation dans un site urbain majeur, et qui constitue un témoin de l'importance que l'on a donné au secteur de la communication dès la fin du XIXème et dans ses développements ensuite* » ;
- considérant que la note explicative et le rapport d'incidences reprennent les avantages et les inconvénients des deux opérations ; qu'une analyse du cycle de vie des bâtiments a été jointe au rapport ;
- considérant que la démolition-reconstruction partielle telle que proposée est surtout motivée pour des enjeux de mixité et de relation entre le bâti et l'espace public ainsi que des considérations pratiques et environnementales ;
- considérant que le projet envisage une mixité de fonctions : bureaux, logements, commerces et hôtel ;
- considérant que l'implantation de logements au sein du bâti existant nécessite divers travaux structurels : percements de nouvelles circulations verticales et de gaines techniques, isolation des parois, percement des façades afin d'y intégrer des accès vers des espaces extérieurs qualitatifs,...
- considérant que le bâti existant présente des hauteurs sous-plafonds importantes et des circulations verticales peu nombreuses et mal réparties, que les logements seraient dès lors relativement atypiques et peu rationnels ;
- considérant que l'ouverture des rez-de-chaussée sur l'espace public pour du commerce nécessite également des travaux structurels et d'interventions sur les façades importants afin de retrouver des accès de plain-pied et des devantures commerciales accueillantes ;
- considérant que les enjeux patrimoniaux sont pertinents et qu'il y a lieu de préserver également les éléments principaux du bâti existant afin de garder un ensemble cohérent sur le site et de préserver certaines perspectives existantes ;
- considérant que la démolition-reconstruction des immeubles situés sur la rue Lebeau et la rénovation lourde des autres immeubles du site est un compromis raisonnable entre les enjeux patrimoniaux, environnementaux et urbanistiques en vigueur pour ce site ;
- considérant que le projet vise à diversifier le paysage urbain notamment du point de vue des gabarits, des matériaux et de la typologie du bâti pour redynamiser l'espace public tout en conservant une harmonie et une cohérence d'ensemble via le choix des matériaux et des teintes ;
- considérant que le projet vise, en particulier pour le bâtiment Lebeau, à rétablir une architecture en lien avec le tissu urbain historique plus dense et résidentiel autour de la Place du Sablon et à se détacher du style moderniste du quartier du Mont des Arts et du boulevard ; que cette volonté fait sens au vu des nouvelles affectations introduites sur le site et permettent de garder l'accent monumental sur le Mont des Arts et dans une moindre mesure sur le bâti du Boulevard ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant en effet qu'une attention est portée à l'ordonnancement vertical des façades suggérant le parcellaire ancien et à un langage architectural avec des éléments de façade variés et une attention portée au choix des matériaux : pierre naturelle claire, maçonnerie de briques de couleurs subtilement variées, châssis de couleur bronze sombre, maçonnerie de briques coordonnés aux teintes présentes dans le quartier, garde-corps travaillés, ... ;
- considérant que le projet vise à rénover et restaurer le bâtiment historique de la RTT, l'ancien « Hôtel Central Téléphonique » ainsi que les immeubles Ruysbroek et Sablon permettant de conserver sur une majorité du site une trace emblématique de l'activité historique ;
- considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un jardin sur une dalle rehaussée jusqu'au niveau des logements et couvrant la totalité de la surface libérée par la démolition du bâti des extensions en intérieur d'îlot ;
- considérant que ce jardin accessible aux résidents des appartements offrira également aux usagers de l'établissement hôtelier et des bureaux un cadre verdurisé et un apport en lumière naturelle optimal ;
- considérant pour ces motifs et dans ce cadre précis que la démolition d'une partie conséquente du bâti permettant à terme une revalorisation globale du contexte urbain est admissible ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

- considérant que les bâtiments existants comprennent 36.290 m² de bureaux et 655 m² de commerces, soit un total de 36.945 m² hors sol ;
- considérant que le projet propose une mixité de fonctions réparties comme suit :
 - 18.489,15 m² de bureaux (970,26 m² au sous-sol et 17.518,86 m² hors sol) ;
 - 1.946,59 m² de commerces (294,02 m² au sous-sol et 1.652,57 m² hors sol) ;
 - 7.824,43 m² de logements ;
 - 8.223,52 m² d'établissement hôtelier (150 chambres) ;
- considérant que le projet propose dès lors la suppression de 17.800,85 m² de bureaux, une augmentation de 1.291,59 m² des surfaces commerciales et l'intégration sur le site de logements, d'un établissement hôtelier et d'un parking public ;
- considérant que le projet est situé en zone de forte mixité, que cette zone permet l'aménagement de bureaux jusqu'à 3.500 m² par immeuble sous certaines conditions suivant la prescription particulière 4.1 du PRAS ;
- considérant cependant que les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation suivant la prescription générale 0.9 du PRAS ;
- considérant que le tableau joint à la carte des soldes de bureaux admissibles indique pour la maille considérée un solde négatif, que la forte diminution des superficies de bureau sur ce site répond donc aux objectifs de la prescription générale 0.14 du PRAS ;
- considérant que les superficies de bureaux sont conservées au sein de « l'Hôtel Central Téléphonique », de l'immeuble Sablon et de l'immeuble Ruysbroeck ; que ces bâtiments sont rénovés en profondeur pour répondre aux normes et au confort actuellement exigés pour ce type d'affectation ; que leur intérêt architectural et patrimonial sont majoritairement préservés et mis en valeur (voir infra) ;
- considérant que le projet est situé le long de liserés de noyau commercial (rue Lebeau et rue de la Paille), qu'une superficie de 1.946,59 m² de commerce y est autorisable au rez-de-chaussée et aux étages lorsque les conditions locales le permettent et moyennant mesures particulières de publicité suivant la prescription 22 du PRAS ;
- considérant que le site présente une accessibilité par les transports en commun de niveau A (très bien desservi) et B (bien desservi) suivant le titre VIII du RRU ;
- considérant que les commerces projetés sont situés majoritairement le long de la rue Lebeau, que cette rue relie la Place du Sablon au cœur de la Ville de Bruxelles ; que l'installation de commerces sur le côté pair de la rue permet de redynamiser cette artère importante du tissu bruxellois et de compléter l'offre commerciale déjà présente du côté impair ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet prévoit également un commerce de type café à l'angle de la rue de Ruysbroeck et de la rue de la Paille ; que le croisement de ces deux rues présente à cet endroit une place locale en about de la galerie de la rue de Ruysbroeck et à côté d'un dégagement au sein de la KBR ; que l'angle opposé formé par les deux rues est occupé par un établissement hôtelier ; que cette place se prête particulièrement à l'intégration d'un commerce de ce type qui permettra de redynamiser au niveau local cet espace public sous-exploité actuellement ;
- considérant dès lors que les conditions locales permettent l'implantation des commerces projetés ;
- considérant que l'aménagement de logements est autorisable sans restriction suivant la prescription particulière 4.1 du PRAS ;
- considérant que le site se prête particulièrement à l'intégration de logements au vu de son accessibilité et de sa position privilégiée à proximité de nombreux commerces et points d'attraction urbains ; que l'intégration de logements permet d'animer davantage les rez-de-chaussée et les étages de la rue Lebeau ;
- considérant que l'implantation d'un établissement hôtelier de 150 chambres est autorisable moyennant mesures particulières de publicité suivant la prescription 4.3 du PRAS ;
- considérant que l'établissement hôtelier envisagé cible le segment « séjour de longue durée », qu'il comprend un espace de coworking, un bar, un restaurant et un espace événementiel ; que chaque chambre est équipée d'une kitchenette/salle-à-manger, d'un sanitaire, d'un espace de rangement, d'un salon et d'un lit en mezzanine ; que, de par leur dimension (25 m²), les chambres peuvent également évoluer vers des chambres d'hôtel plus traditionnelles ;
- considérant que son implantation en bordure de la Place de la Justice est pertinente en termes de visibilité et d'accessibilité ;
- considérant que le parking public de 130 emplacements est situé en sous-sol, qu'il est accessible depuis la Place de la Justice et que deux sorties piétonnes sont prévues, l'une sur la Place de la Justice et l'autre dans le haut de la rue de la Paille ;
- considérant que ce parking public est partiellement mutualisé avec les bureaux en semaine pendant les heures de travail au droit de 55 emplacements ;
- considérant que trois catégories d'usagers auront accès à cette poche de stationnement en gestion mutualisée: les travailleurs des différentes activités économiques présentes sur site (bureaux, commerces et hôtels), les visiteurs du site (les visiteurs des commerces, du bureau, de l'hôtel et des logements) ainsi que des visiteurs extérieurs au site (clients du commerce dans le quartier, etc.) ;
- considérant que l'intégration d'une mixité de fonctions au sein de cet îlot répond à l'objectif du PRAS et améliore la situation existante monofonctionnelle ; que le programme projeté permet de redynamiser et revaloriser l'ensemble des voiries avoisinantes aujourd'hui sous-exploitées ;

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

- considérant que le projet totalise 35.219,38 m² de superficie plancher hors sol en situation projetée, soit une réduction de 1.725,62 m² par rapport à la situation existante; et donc une légère dédensification du site, le rapport P/S passant de 5,38 en situation existante à 5,31 en situation projetée ;
- considérant que nonobstant cette légère réduction, ce rapport p/s reste toutefois élevé au vu de la densité moyenne des îlots environnants dans le contexte d'une structure traditionnelle d'îlots en ordre fermé ;
- considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot car prévoit la reconstruction d'un bâtiment le long du mitoyen « est » et des constructions en sous-sol et partiellement hors-sol sur l'ensemble de la parcelle conservant le caractère imperméable du site ;
- considérant que le projet améliore cependant les qualités de l'intérieur de l'îlot en démolissant les extensions du bâtiment existant qui y sont situées, en réduisant la profondeur du bâtiment projeté le long du mitoyen « est » et en supprimant les emplacements de voiture à l'air libre ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet prévoit de verduriser la dalle du parking en intérieur d'îlot via un aménagement paysager intensif et que la façade du bâtiment le long du mitoyen « est » est de plus pourvue d'une structure en acier afin de créer un support structurel pour des plantes grimpantes ;
- considérant que les façades des bâtiments donnant sur le jardin sont toutes revêtues de briques de teintes variées, que les détails architecturaux et les volumes sont harmonieux, et que l'ensemble offre dès lors un cadre esthétique à l'intérieur d'îlot ;
- considérant que les actes et travaux améliorent dès lors les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- considérant cependant que le projet ne favorise pas le maintien ou la création de surfaces de pleine terre, que cet aspect du projet n'est autorisable dans ce contexte précis qu'à condition de prévoir des toitures vertes intensives en intérieur d'îlot permettant la plantation d'une végétation conséquente et d'arbres à haute tige ; que le projet en a l'ambition mais que pratiquement il ne répond que partiellement à cette condition et doit donc être amélioré sur ce point (voir descriptif et conditions ci-après) ;
- considérant dès lors, pour ces motifs et moyennant l'amélioration de l'intérieur de l'îlot, que le projet répond aux objectifs du PRAS ;
- considérant qu'en matière de nouvelles constructions, le projet prévoit la construction de 2 immeubles distincts:
 - immeuble « Justice » situé sur la Place de la Justice, 2-7 (établissement hôtelier de 150 chambres) ;
 - immeuble « Lebeau » situé rue Lebeau, 2-6 (65 appartements et 5 commerces) ;
- considérant que ces constructions neuves présentent des dérogations au RRU portant sur l'implantation des constructions, qu'elles sont décrites ci-dessous ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3, §1 du titre I du RRU, implantation de la façade à l'alignement, en ce qui concerne :
 - la façade du bâtiment Justice qui se situe légèrement en deçà du front de bâtisse de manière à être perpendiculaire au mur mitoyen ;
 - les entrées des différents immeubles et commerces qui se situent parfois en retrait de l'alignement afin de marquer leur présence ;
- considérant que ces dérogations sont minimales et acceptables, qu'elles répondent au bon aménagement des lieux ;
- considérant que le projet déroge à l'article 3, §2 du titre I du RRU, implantation du bâtiment sur les limites mitoyennes, en ce qui concerne la jonction du bâtiment Justice avec le bâtiment voisin en ce qu'il existe une zone non-aedificandi justifiée par les installations télécom de ce bâtiment ; que cette dérogation est minimale et non visible de l'espace public et est dès lors acceptable ;
- considérant que le projet déroge à l'article 4, §1, 1° du RRU, profondeur maximale de la construction en hors-sol, en ce que les constructions suivantes dépassent les trois quarts de la profondeur du terrain :
 - l'étage de parkings et de caves en hors-sol suivant la déclivité des rues,
 - le bâtiment annexe à l'hôtel construit le long du mitoyen est ;
- que le projet déroge également à l'article 4, §2, 2° du RRU, profondeur maximale de la construction en sous-sol, en ce que la parcelle y est entièrement construite ;
- que le projet déroge à l'article 13 du titre I du RRU en ce que le projet ne prévoit pas de zone de pleine terre ;
- considérant que l'intérieur d'îlot est entièrement construit en sous-sol en situation existante ; que le projet ne modifie pas cette situation du fait de l'intégration d'un programme conséquent au sous-sol (parking, locaux techniques, caves, locaux vélos,...), qui, pour des raisons techniques, structurelles et de fonctionnelles ne peut être intégralement situé dans l'emprise des constructions existantes ;
- considérant en effet que les constructions projetées en sous-sol et hors-sol permettent d'aménager les caves, certains locaux techniques et les parkings des différentes affectations ; que la dalle de l'intérieur d'îlot est aménagée en jardin planté ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le rapport d'incidences précise que les constructions en sous-sol du projet n'ont pas d'impact sur l'écoulement de l'eau souterraine (effet barrage) et que le chantier n'aura pas d'impact sur la stabilité des constructions environnantes ;
- considérant que des toitures verdurisées, des citernes d'eau de pluie et un bassin d'orage sont prévus afin de compenser l'imperméabilisation du site ;
- considérant que le niveau construit hors-sol permet également de réduire les hauteurs des façades de la cour intérieure et d'améliorer les proportions de l'intérieur de l'îlot (largeur du jardin et hauteur des façades) et d'intensifier l'apport de lumière naturelle ;
- considérant que le projet doit répondre à des contraintes techniques spécifiques quant aux plantations et mode de gestion du jardin ; qu'il y a lieu de favoriser au maximum la pérennité des plantations par une couche de terre arable suffisante suivant le type de végétaux plantés (voir descriptif et conditions ci-après) ;
- considérant que l'extension du bâtiment Justice le long du mur mitoyen est moins large que le bâtiment existant et permet dans une certaine mesure d'atténuer positivement l'impact du mur mitoyen sur l'intérieur de l'îlot ;
- considérant que dans l'hypothèse d'une démolition future de l'immeuble voisin (comme évoqué dans les réclamations), le mur mitoyen le long duquel sont organisées les circulations pourrait être percé d'ouvertures et requalifié en tant que façade, que dans cette mesure, ce volume n'hypothèque pas une requalification éventuelle du bas de la rue de Ruysbroeck ;
- considérant pour ces raisons et moyennant les conditions concernant le jardin reprises en fin d'avis que les dérogations aux articles 4 et 13 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;
- considérant que le bâtiment Justice déroge aux articles 5 et 6 du titre I du RRU, hauteurs des façades et toitures ;
- considérant que cet immeuble comporte 11 niveaux à l'alignement et 3 niveaux en retrait ; qu'il se prolonge le long du mur mitoyen Est de la parcelle jusqu'à la place rue de Ruysbroeck avec un gabarit de 12 niveaux ;
- considérant que la façade à l'alignement est plus haute que la façade de l'immeuble voisin de gauche de 2 niveaux ;
- considérant que la hauteur de la toiture du bâtiment principal est 17,39 m plus haute que la toiture du bâtiment voisin (environ 5 niveaux) ; que la hauteur du bâtiment annexe est 2 niveaux plus haut que le bâtiment mitoyen et 1 niveau plus haut que l'immeuble Ruysbroeck ;
- considérant que la Place de la Justice forme la porte d'entrée du quartier du Sablon depuis le centre-ville, qu'elle est bordée principalement par les immeubles imposants du boulevard de l'Empereur et de la KBR ; qu'elle est aujourd'hui sous-valorisée et utilisée uniquement comme espace de transit ;
- considérant la présence du pont du boulevard de l'Empereur qui donne une deuxième perspective plongeante sur la place ;
- considérant que tant la mixité des affectations que l'activation du paysage urbain sont des clés pertinentes pour revaloriser cette place inter-quartier ;
- considérant que l'immeuble Justice est affecté à un établissement hôtelier, que cette affectation, pertinente au vu de l'accessibilité du site, l'est également pour dynamiser la place à des horaires variés ;
- considérant par ailleurs que la configuration des plans, des circulations verticales et la hauteur sous-plafond des étages permet une flexibilité des espaces en vue de leur possible reconversion ; qu'il y a donc surtout lieu d'analyser la pertinence du gabarit et de l'esthétique de la construction dans le paysage urbain au-delà de l'affectation projetée par le projet qui peut varier à l'avenir (zone de forte mixité au PRAS) ;
- considérant que l'implantation d'un bâtiment élevé formant émergence au sein d'un tissu fermé densément bâti devrait notamment, pour être admissible :
 - contribuer à aérer les intérieurs d'îlot ;
 - valoriser le réseau d'espaces publics en renforçant la perméabilité du tissu ;
 - injecter des fonctions résidentielles et publiques là où la mixité est trop faible ;
 - garantir un raccord harmonieux avec les gabarits existants ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en dépit de son implantation en bordure d'une place dégagée, le projet ne rencontre pas ou trop peu ces conditions d'intégration ; que dès lors, une telle émergence ne se justifie pas au regard de sa faible contribution sur le plan urbanistique et public ;
- considérant en effet que si l'implantation aère partiellement l'intérieur d'îlot, il ne le dédensifie pas, tout en prévoyant des fonctions qui seront plus sensible à cette promiscuité ;
- considérant que le projet vise à positionner les fonctions les plus animées de l'établissement tant au rez-de-chaussée, pour animer l'espace public, qu'aux étages supérieurs, pour animer le skyline et offrir des vues qualitatives sur la ville pour les occupants, mais qu'il ne prévoit pas d'accessibilité ou de fonctions publiques en son sein, et que le caractère résidentiel n'est pas avéré ; ;
- considérant que le rapport d'incidences joint à la demande précise qu'en terme d'ensoleillement par rapport à la situation existante, le bâtiment projeté induit une légère augmentation du masque sur les maisons à l'angle de la rue Lebeau entre 10h et 12h au solstice d'été et entre 10h et 13h aux équinoxes ; que la place de la Justice est aussi davantage dans l'ombre entre 12h et 14h aux équinoxes seulement, que l'augmentation du masque porte sur l'entrée du parking Albertine et sur l'œuvre de Buren ;
- considérant que le bâtiment présente un gabarit supérieur aux immeubles du Mont des Arts ; qu'il sera dès lors visible depuis divers points de vue importants de la Ville ;
- considérant qu'il y a lieu de préserver le caractère monumental de la KBR et de ne pas rentrer en concurrence avec celle-ci ;
- considérant que les hauteurs de la corniche et de la toiture devraient dès lors se calquer davantage sur le bâtiment de la KBR pour créer un nouvel équilibre paysager autour de la Place de la Justice ; qu'une dérogation aux articles 5 et 6 d'un niveau au lieu de deux à l'alignement et de 1 niveau au lieu de 3 en retrait peuvent être acceptées ; que cela réduirait également l'impact du bâtiment en termes d'ombrage ;
- considérant que les deux niveaux en dérogation le long du mitoyen en intérieur d'îlot sont également fort visibles depuis certains points de vue de l'espace public, que l'ombre portée de ce bâtiment ne porte pas préjudice aux biens voisins mais implique des ombres portées pour le projet lui-même et implique un gabarit particulièrement imposant et disproportionné pour l'intérieur d'îlot, participant à son enclavement ;
- considérant de ce fait que la construction des deux derniers niveaux sur cette extension n'est pas acceptable ;
- considérant que le bâtiment Lebeau est une composition étagée suivant la déclivité de la rue, qui comporte 1-2 niveaux à l'alignement, 3-4 niveaux en premier retrait et 2-3 niveaux en deuxième retrait ;
- considérant que l'immeuble ne présente pas de dérogations au titre I du RRU du fait que les deux immeubles de référence sont particulièrement hauts car se situant au droit d'espaces publics dégagés ;
- considérant que le bâtiment projeté présente un gabarit globalement comparable à celui de la construction démolie, mais avec une répartition des volumes légèrement différente, pouvant localement s'élever à R+8, soit supérieure à la moyenne des constructions de la rue, s'élevant pour la plupart d'entre elles à R+3 – R+4 ;
- considérant que le projet prévoit des façades en reculs successifs, un jeu de retraits et de redents en vue de répondre à cette problématique et d'atténuer l'effet de massivité ;
- considérant que le noyau de circulation et de sanitaires de l'immeuble Sablon est déplacé en partie centrale du bâtiment, ce qui permet la suppression de l'excroissance massive qu'il formait à la jonction avec l'immeuble Lebeau, et par conséquent forme une transition une transition moins abrupte avec celui-ci ;
- considérant de plus que les immeubles Sablon et Ruysbroek sont modifiés au niveau de leur dernier étage en retrait ; que ces étages dérogent à l'article 6 du titre I du RRU ;
- considérant que les dérogations sont minimales et acceptables ;
- considérant, pour les motifs évoqués ci-dessus et moyennant les conditions reprises en fin d'avis, que les dérogations en termes d'implantation et de volume des constructions sont partiellement acceptables ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

En ce qui concerne l'expression architecturale des constructions :

- considérant que la proximité des maisons bruxelloises d'un côté et des immeubles des boulevards et du Mont des Arts de l'autre rend la recherche architecturale complexe en vue de s'intégrer au contexte urbain tout en affirmant une identité forte qui confèrera au projet un caractère intemporel et un rayonnement architectural ;
- considérant que le projet prévoit la construction de deux immeubles ayant des identités architecturales distinctes en vue de diversifier le paysage urbain tout en créant une harmonie d'ensemble via le choix des matériaux (la brique, la pierre naturelle et l'aluminium principalement), des détails architecturaux et des teintes ;
- considérant que le projet propose ainsi une architecture homogène pour le bâtiment Justice tandis que le bâtiment Lebeau apporte une architecture atypique en jouant avec les reculs, les terrasses, les loggias afin de diversifier et animer cette façade urbaine courbe tout en affirmant une verticalité évoquant la subdivision originelle de la rue en parcelles individuelles ;
- considérant que le projet propose des façades élégantes et agrémentées de détails architectoniques subtils dans le choix, la teinte et la pose des matériaux de façades ;
- considérant que les teintes choisies s'harmonisent tant avec les façades des maisons traditionnelles qu'avec les façades des bâtiments du boulevard et du Mont des arts ;
- considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Justice, l'expression architecturale du socle ne semble pas aboutie et pourrait être améliorée dans la mesure où elle est déforcée par la diversité des ouvertures en ce qui concerne leurs proportions et la multiplicité des matériaux, le caractère hermétique du bandeau opaque à l'entresol et la présence très marquée de l'entrée de parking traitée comme un élément unitaire et surdimensionné ; qu'il serait souhaitable de marquer davantage la verticalité entre le rez-de-chaussée et le premier étage, par exemple en modifiant les proportions des baies au 1^{er} étage et en créant des lignes de composition unifiant visuellement les baies des deux niveaux, et en minimisant l'impact visuel de l'accès parking ;
- considérant qu'en ce qui concerne le bâtiment Lebeau, que les façades des logements sont agrémentées de balcons à la française avec garde-corps décoratifs semblables à ceux des maisons du quartier du Sablon permettant aux occupants d'ouvrir leurs portes-fenêtres, soulignant ainsi le caractère vivant de ces immeubles ;
- considérant que les reculs et les courbes de la façade soulignent subtilement la courbe de la rue ;
- considérant que le BMA regrette que l'utilisation ornementale des matériaux (briques émaillées) et la mise en œuvre (motif de la maçonnerie) aient été simplifiées, qu'il ne semble plus y avoir de réutilisation de la pierre naturelle existante telle que prévue dans les premières esquisses ; que revenir à cette complexité dans la matérialisation de la façade ajouterait certainement à la valeur architecturale du projet ;
- considérant que les commerces des rez-de-chaussée sont marqués par un revêtement de façade en pierre et un large bandeau qui les sépare des étages supérieurs, que les vitrines et les entrées sont élégamment intégrées aux façades, que leur agencement est modulable, que les occupants peuvent de ce fait choisir des unités plus étroites ou plus larges dès lors que les portes d'entrée peuvent aisément être converties en vitrines ;
- considérant que les façades intérieures des bâtiments présentent également des détails architecturaux soignés et des matériaux de qualité tout en assumant une sobriété marquée en vue de créer un cadre apaisé mettant en valeur la végétation projetée du jardin intérieur ;
- considérant que les façades des immeubles Sablon et Ruysbroek sont conservés en majeure partie ;
- considérant que la modification des châssis en aluminium thermolaqué de teinte bronze est acceptable pour ces deux bâtiments ;
- considérant toutefois que la modification de la majestueuse baie vitrée de l'immeuble Sablon banalise cette façade, qu'il y a lieu de conserver l'encadrement en pierre (notamment entre le rez-de-chaussée et les étages) et de revoir la division des châssis pour rester davantage respectueux de la composition initiale ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en ce qui concerne la façade Lebeau du bâtiment Sablon, que la manière dont est gérée l'intégration de la déclivité de la rue manque de systématisme et dénote avec le caractère répétitif de la façade aux étages supérieurs, en aboutissant à une proposition peu équilibrée : hauteur de plinthe variables d'une travée à l'autre, traverses tantôt alignées, tantôt discontinues avec des hauteurs de décrochement très variables, etc... ; qu'il y aurait lieu d'en revoir l'expression pour la systématiser, éventuellement en découplant les hauteurs de seuil et de vitrine par rapport aux niveaux des dalles intérieures ;
- considérant que l'agrandissement des ouvertures au rez-de-chaussée pour l'immeuble Ruysbroeck par la démolition des allèges permet une meilleure interaction avec l'espace public ;
- considérant que la volumétrie et l'expression architecturale des extensions en toiture sont acceptables pour les bâtiments Ruysbroeck et Sablon,
- considérant enfin que l'immeuble construit en 1895 sur les plans de l'architecte A. Vander Aa, présente un intérêt architectural et patrimonial ; de style néo-renaissance flamande, sa façade en pierre blanche et pierre bleue est conservée dans son état d'origine, à l'exception de châssis remplacés par du PVC ; que deux portes d'entrée d'origine sont surmontées d'une inscription taillée dans la pierre - « Telefoon » et « Téléphone » ; qu'au-dessus de chaque porte, les pilastres des étages sont ornés des monogrammes de Léopold II et de deux reliefs symbolisant le téléphone reliant tous les pays du monde ;
- considérant que la façade avant est restaurée et que la façade arrière est revalorisée via la suppression du bâti en intérieur d'îlot ;
- considérant que plusieurs lucarnes contemporaines, sobres et harmonieuses sont prévues côté cour, alignées sur les fenêtres des étages, afin d'ajouter un apport de lumière naturelle dans les combles ;
- considérant qu'il y a lieu, pour les châssis de l'Ancien Hôtel Téléphonique, d'opter pour du bois peint en blanc et de maintenir les profilés d'origine et, pour les baies cintrées au dernier étage, de conserver les traverses ouvragées en bois d'origine encore en place ; qu'il y a également lieu de maintenir au rez-de-chaussée les grilles en fer forgé ;
- considérant que le projet de rénovation de ce bâtiment est par ailleurs exemplaire et permet de le revaloriser pleinement dans sa dimension patrimoniale ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs et l'habitabilité :

- considérant que l'immeuble Lebeau est accessible par trois halls d'entrée dans la rue Lebeau, qui garantissent l'identité résidentielle du bloc malgré la présence des grandes vitrines commerciales à front de rue ;
- considérant que ces entrées sont reliées au parking en sous-sol et au jardin collectif dédié aux logements ;
- considérant que le projet propose au sein du bâtiment Lebeau un total de 65 logements répartis comme suit :
 - 5 studios (8%),
 - 27 appartements 1 chambre (42%),
 - 21 appartements 2 chambres (32 %),
 - 10 appartements 3 chambres (15%),
 - 2 appartement 4 chambres (3%),
- considérant qu'il en résulte une bonne variété typologique de logements, également répartis entre les petits logements (studios et logements 1 chambre) et les logements familiaux (2 chambres et plus), chaque groupe représentant 50% du total, et donc une offre à même de rencontrer les besoins d'un public diversifié ;
- considérant cependant qu'une grande majorité (46 logements sur 65, soit 71%) des appartements du projet est mono-orienté ; que des appartements traversants sont recommandés en vue de garantir une meilleure ventilation des locaux, une double orientation, des vues variées, une façade à rue afin de participer à la vie urbaine et une façade calme en intérieur d'îlot connectée aux espaces verdurisés, qu'une telle proportion de logements mono-orientés n'est pas acceptable dans un contexte urbain comme celui-ci, à fortiori s'agissant d'une nouvelle





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

construction ne présentant pas de contraintes en terme de profondeur du bâti ou de répartition des noyaux de circulation ;

- considérant que cette proposition pour ce bâtiment Lebeau ne répond pas au bon aménagement des lieux et doit être revue ; que par ailleurs la profondeur du bâtiment est particulièrement importante et que sa réduction pourrait être l'occasion d'une part d'améliorer les logements en les rendant traversant et d'autre part d'agrandir l'intérieur de l'ilot ;

- considérant qu'il y a lieu également de veiller à dimensionner les pièces de vie en lien avec le nombre de chambres, que les appartements L3.05.C, L2.06.A, L2.06.B, L3.06.D devraient par exemple bénéficier d'un plus grand living ;

- considérant que la majorité des logements possède un espace extérieur de type loggia ou terrasse ; que cependant certains espaces extérieurs ne sont pas accessibles via les pièces de vie mais uniquement via la chambre, que cet aménagement ne correspond pas au bon aménagement des lieux, et n'est pas souhaitable en construction neuve, et doit être modifié ;

- considérant que chaque appartement dispose d'une cave en sous-sol ;

- considérant qu'hormis les réserves formulées ci-dessus, que les logements sont de manière générale correctement dimensionnés, agréables et qu'ils répondent au bon aménagement des lieux ;

- considérant que le projet prévoit des commerces (dont l'utilisation est non définie à ce stade) de dimensions variées allant de 85 m² à 311 m² et un Horeca de 254 m² ; que certains commerces possèdent des étages en mezzanine (stockage) et des hauteurs sous-plafonds importantes améliorant leur habitabilité ;

- considérant que ces commerces sont positionnés au rez-de-chaussée et en mezzanine des immeubles Lebeau, Sablon et Ruysbroeck ;

- considérant que le projet prévoit la rénovation de l'Hôtel Central Téléphonique de manière à offrir des espaces de bureaux variés destinés à accueillir des entreprises différentes ;

- considérant que le bâtiment conserve deux escaliers d'origine, le principal à structure métallique de fonte ;

- considérant qu'en 1956 la toiture de l'immeuble a été profondément transformée et qu'une nouvelle charpente métallique spectaculaire a été posée ;

- considérant que le projet prévoit la suppression des étages ajoutés dans les années 2000 et la restitution de la lecture des volumes d'origine ; qu'il prévoit également la préservation des cages d'escalier d'origine et de la charpente métallique avec revalorisation des espaces sous-toiture par l'ajout de lucarnes en façade arrière ;

- considérant qu'une cour anglaise est aménagée entre le parking souterrain et les étages inférieurs de l'immeuble, qu'elle y diffuse une lumière naturelle de qualité afin de permettre une exploitation efficace du bâtiment dans son entièreté ;

- considérant en ce qui concerne le bâtiment Sablon, que le projet prévoit le maintien de la structure et de la configuration générale en L des plateaux, hormis le déplacement du noyau de circulation verticale et des sanitaires en partie centrale, ce qui permet un meilleur raccord volumétrique du bâtiment avec le bâtiment Lebeau et une plus grande flexibilité dans l'aménagement des plateaux ;

- considérant en ce qui concerne le bâtiment Ruysbroeck, que là également il s'agit d'une rénovation légère portant essentiellement sur la reconfiguration des circulations, des sanitaires et des techniques dans une structure et un volume qui sont globalement maintenus ; que la modification principale porte sur la mise à niveau de la dalle de l'espace HoReCa au rez-de-chaussée avec celui des trottoirs adjacents, permettant la création d'un espace de hauteur généreuse et une activation bienvenue de l'espace public ; Considérant qu'il y a lieu de préciser pour l'HoReCa l'implantation d'une hotte éventuelle et des sanitaires ;

- considérant que l'organisation interne de de l'établissement hôtelier, Place de la Justice, est qualitative ; que l'accueil est au rez-de-chaussée mais que les fonctions collectives sont aux derniers étages afin de profiter d'une vue dégagée sur la ville et de terrasses ; que les chambres sont conçues pour des séjours longues durées mais pourraient être aménagées en chambres d'hôtel classique ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que toutes les chambres bénéficient de larges vues dégagées et qualitatives soit vers la place de la Justice, soit vers l'intérieur de l'îlot verdurisé ;
- considérant qu'une cour anglaise est également créée pour ce bâtiment entre le parking souterrain et les étages inférieurs de l'immeuble pour permettre d'apporter de la lumière naturelle et de l'intimité aux chambres du 1er étage ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs :

- considérant que le jardin en intérieur d'îlot est destiné essentiellement aux logements situés rue Lebeau; que chaque hall d'entrée y dispose d'un accès direct ; qu'il présente un agencement organique simple, composé de cheminements de différentes largeurs bordés de petites terrasses ou squares donnant accès aux halls d'entrée ; que les habitants des appartements aménagés au niveau de la dalle ont la possibilité d'acquérir une zone privatisée du patio qui jouxte leur appartement ;
- considérant que des espaces extérieurs séparés, sous forme de cours anglaises, sont prévus pour l'établissement hôtelier et les bureaux qui bénéficient par ailleurs aux étages de vues plongeantes vers le jardin collectif des logements ; que les limites entre le jardin et les cours anglaises sont matérialisées sous la forme de murs de briques que viennent orner des plantes grimpantes ;
- considérant qu'une structure d'acier solidarisée à la façade de l'établissement hôtelier crée un support structurel pour diverses essences de plantes grimpantes afin de renforcer la verdure de l'îlot ;
- considérant qu'il y a lieu de favoriser au maximum la pérennité des plantations par une couche de terre arable suffisante suivant le type de végétaux plantés et de créer un jardin intensif sur l'ensemble de la superficie afin de compenser notamment l'imperméabilité de la parcelle ;
- considérant que la note d'intention indique que diverses essences d'arbres à feuillage caduc bordent les cheminements publics ; que sous ces frondaisons, un choix fourni de fleurs vivaces, d'hydrangeas, d'hamamélis et de fougères ainsi qu'une sélection naturelle d'essences à bulbes garantira une longue saison florale ;
- considérant que le projet vise à prévoir un jardin constitué de subtiles variations de hauteur afin de créer une impression forestière et d'accueillir des arbres dans la force de l'âge ;
- considérant cependant que le projet ne permet pas d'assurer la plantation pérenne d'arbres à haute tige, qu'il y a dès lors lieu d'adapter les plans afin de prévoir une couche de terre arable de min 80 cm pour la plantation des herbacées et arbustes et de min 120 cm pour la plantation des arbres et d'opter pour des espèces végétales favorisant la biodiversité et résistantes aux conditions liées à leur plantation sur dalle (sécheresse) ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

- considérant que les sous-sols comprennent :
 - un parking de 190 emplacements pour véhicules motorisés dont 60 sont privés et 130 publics ;
 - deux locaux vélos de respectivement 112 emplacements (dont 6 emplacements pour vélos-cargos) et 201 emplacements (dont 11 emplacements pour vélos-cargos), pour un total de 313 emplacements (dont 17 emplacements pour vélos-cargos) ;
 - les caves des logements ;
 - des locaux techniques ;
- considérant que la répartition des emplacements voiture se fait de la manière suivante :
 - 30 emplacements privés ainsi que 6 boxes réservés uniquement aux logements ;
 - 24 emplacements spécifiquement dédiés aux bureaux ;
 - 130 emplacements publics et mutualisés dont 55 abonnements sont alloués aux bureaux en semaine pendant les heures de bureau ;
- considérant que les places totalement privatives réservées aux logements et aux bureaux sont clairement identifiées, situées soit dans des boxes soit à la fin du parking au R-2 ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre VIII du RRU en ce qu'il ne prévoit pas minimum un emplacement de voiture par logement mais un ratio de 0,55 (soit 36 emplacements pour 65 logements) ; que cependant, sur base des statistiques du taux de motorisation moyen des ménages à l'échelle de la région et de la zone, de l'excellente accessibilité du site, et compte tenu du profil socio-économique attendu des futurs occupants, il peut être évalué un taux de motorisation moyen oscillant entre 0,4 et 0,5 véhicules par ménage ; ce qui permettra au projet de répondre à la demande attendue en matière de stationnement à destination des logements ;
- considérant qu'en application de l'art. 10 §6 du Titre VIII du RRU, le régime à appliquer à l'immeuble pour déterminer le nombre maximal d'emplacements autorisés est le plus restrictif, à savoir celui de la zone A (l'immeuble comportant plusieurs entrées donnant sur des voiries différentes, l'entrée de parking étant située en zone A) ;
- considérant que le nombre maximal d'emplacement pour voiture à destination des bureaux serait dès lors de 94 ; que le projet en prévoyant 79 emplacements (24 réservés et 55 abonnements dans le parking mutualisé) est dès lors conforme aux dispositions du RRU et du Cobrace ;
- considérant que le projet propose l'aménagement d'un parking public de 130 emplacements ; que ce parking vise à réduire la pression (principalement en journée) du stationnement en voirie et particulièrement sur la Place du Sablon ;
- considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré récemment pour le réaménagement de l'espace public Cantersteen, que des emplacements de stationnement en voirie y sont supprimés ; que ce permis s'inscrit à terme dans un projet d'amélioration générale des boulevards proches du projet et la suppression potentielle d'emplacements de parking à l'air libre supplémentaires ;
- considérant que la suppression d'emplacements de stationnement en voirie vise entre autres à valoriser les espaces publics et le paysage urbain et à y libérer davantage de place pour les piétons, les cyclistes et la végétation ;
- considérant que le parking public du projet, d'une capacité limitée au vu des parkings déjà existants dans un périmètre proche (Albertine et Poelaert), prévoit des entrées piétonnes clairement lisibles et facilement accessibles tant sur le haut de la rue de la Paille que sur la place de la Justice dans l'axe de la rue du Lombard ;
- considérant que la partie publique du parking consiste en une poche de stationnement en gestion mutualisée à laquelle 3 catégories d'usagers auront accès : les travailleurs des différentes activités du site (bureaux, commerces, hôtel) ;
 - les visiteurs du site (commerces, bureau, hôtel et logements) ;
 - les visiteurs extérieurs au site (commerces et Horeca dans le quartier, etc...) ;
- considérant que le projet ne prévoit pas d'emplacements de parking dédiés pour les commerces ou l'établissement hôtelier ; que le RRU ne l'impose pas ; que le parking public au sein du projet permet dès lors une solution alternative au stationnement en voirie pour les besoins occasionnels ;
- considérant que ce parking mutualisé fonctionnera sous deux formes :
 - sous la forme d'abonnements pour les travailleurs avec, dans un premier temps, un maximum de 55 abonnements à destination des bureaux ;
 - sous la forme d'un parking rotatif (ticketing) pour les autres usagers ;
- considérant qu'un monitoring du taux d'occupation du parking par utilisateur sera mis en place au niveau du parking mutualisé, afin d'adapter et d'optimiser la distribution de l'offre entre les différents usagers ; permettant notamment de diminuer le nombre d'abonnements à destination des bureaux si la demande est plus faible qu'escomptée ;
- considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ce que le principe de mutualisation soit respecté en tout temps, et que le système d'abonnement n'entraîne aucune privatisation des emplacements, qui doivent rester disponibles à tout type d'utilisateur au long de la journée ;
- considérant que toutes les places du niveau supérieur ainsi que les boxes du niveau inférieur sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques ; que l'ensemble des emplacements sont prééquipés pour recevoir des bornes à l'avenir ;
- considérant que les bornes de rechargement font l'objet de recommandations spécifiques du SIAMU, qu'il y a lieu de respecter ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant qu'en matière d'aménagement, il y a lieu de sécuriser certains accès piétons donnant directement sans aucune transition dans les zones de circulation automobile, comme par exemple l'ascenseur de gauche sous l'immeuble Lebeau ;
- considérant que les accès automobiles au parking se font au droit d'une traversée piétonne existante dans le bas de la rue Lebeau, ce qui implique une configuration potentiellement accidentogène et conflictuelle ; qu'il y a lieu de revoir le projet afin d'éviter tout conflit d'usage au droit de cette traversée piétonne, soit en prévoyant des aménagements physiques permettant d'écarter les voitures de la traversée (avec l'accord du gestionnaire de voirie) et d'empêcher le tourne à gauche en sortie et le tourne à droite en entrée, soit en revoyant la disposition des accès au parking ;
- considérant que le premier local vélo est situé au Rez du bâtiment Justice, destiné au parcage des vélos des logements, est directement accessible via une accès parallèle à l'entrée des parking sous le bâtiment Justice ; que le second local vélo est situé à l'entresol du bâtiment justice destiné aux usagers des bureaux et est accessible depuis le haut de la rue Lebeau et la place Ruysbroeck par l'intermédiaire de rampes dont la pente est praticable pour des vélos ;
- considérant que la capacité du local vélo à destination des logements (112) est conforme à l'art. 17 du Titre II du RRU et correspond au nombre de chambres du projet (112), conformément aux recommandations de Bruxelles-Environnement en la matière ;
- considérant que le nombre d'emplacements pour les bureaux (201) est conforme à l'art. 13 du Titre VIII du RRU qui imposerait 93 emplacements ;
- considérant que des emplacements pour vélos-cargos sont renseignés aux plans tant pour les logements que les bureaux, afin de tenir compte des nouveaux modes de transports actifs ;
- considérant que l'accès au local destiné aux bureaux peut se révéler problématique, à fortiori pour des vélos non standard dans la mesure où il comporte plusieurs portes et changements de direction à angle droit et qu'il y a lieu d'en simplifier l'accès ;
- considérant que l'article 17 du titre VIII préconise, en cas de construction ou de reconstruction, un minimum de 2 emplacements de parcage pour vélos par immeuble pour les commerces ou les établissements hôteliers ; que le projet n'en prévoit pas et déroge dès lors au RRU sur ce point ; qu'en effet les commerces et l'établissement hôtelier n'ont pas accès à des locaux vélos ni à des vestiaires pour leurs personnels, que ceci doit être prévu afin d'encourager les modes de déplacement actifs ; que de plus, il y a lieu de prévoir un parking vélo sécurisé pour les utilisateurs de l'établissement hôtelier au vu du concept de l'établissement qui envisage des séjours de longues durées ;
- considérant qu'en matière de flux, le rapport d'incidences précise que la mise en œuvre du projet ne sera pas de nature à modifier significativement les conditions de circulation sur la rue Lebeau aux périodes les plus contraignantes en matière de trafic automobile ; et que le projet générera également un volume de trafic moindre que celui qui prévaudrait dans le cadre d'une nouvelle occupation du site dans sa configuration actuelle, destinée au bureau ;
- considérant qu'en matière de livraisons, le projet ne prévoit aucune zone de livraison intégrée et se repose sur les trois doubles emplacements de 12 mètres existants en périphérie du site : 2 à l'est de la rue de la Paille, 2 à l'ouest de la rue de la Paille et 2 dans le haut de la rue Lebeau ;
- considérant cependant que l'article 18 du titre VIII du RRU précise qu'en cas de construction ou de reconstruction, les immeubles de bureaux de plus de 10.000 m², les commerces et les établissements hôteliers de plus de 1.000 m² comportent au minimum une aire de livraison hors voirie accessible aux camions et dont la hauteur libre est de minimum 4,30 m ; que le projet y déroge en ce qu'il ne prévoit pas d'emplacements de livraison intégrés au projet ;
- considérant cependant que la superficie de l'affectation commerciale sera fragmentée en plusieurs entités dont la superficie considéré individuellement est inférieure à 500 m², que le type de commerce, et donc les besoins en matière de livraison sont à ce jour inconnus et pourront probablement tirer parti des zones de livraison existantes ; que les bureaux sont préexistants et sortent donc du champ d'application de l'article susmentionné ;
- considérant à contrario que l'hôtel est une nouvelle construction de 8.223,52 m² ; que la zone de livraison la plus proche, situé en haut de la rue Lebeau en est fort éloignée, et qu'il y a lieu de prévoir une zone de livraison conforme pour cette affectation ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

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

- considérant que le projet prévoit l'utilisation d'un système de géothermie ouverte couplée à des pompes à chaleur pour le chauffage et le refroidissement des bâtiments ;
- considérant que l'étude de faisabilité hydrogéologique souligne un déséquilibre entre la demande annuelle de refroidissement (540 MWh/an) et celle de chauffage (730 MWh) ; qu'un système en déséquilibre n'est pas souhaitable et pourrait modifier les conditions thermiques dans le sol à long terme ; que par conséquent, comme l'étude le recommande ; il y a lieu de prévoir une installation spécifique permettant de maintenir l'équilibre ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments Justice, Lebeau et Ruysbroeck ; Considérant que le projet prévoit un système de ventilation mécanique avec récupération d'énergie de type D ; que pour les logements, les appareils de ventilation sont situés dans les buanderies/rangements de chaque unité ;
- considérant que le projet prévoit un total de 3.571 m² de toitures vertes, à savoir : 2.095 m² de toitures vertes extensives sur les immeubles Justice, Lebeau, Sablon et Ruysbroeck et 1.476 m² de toitures vertes intensives favorisant la rétention et l'évapotranspiration des eaux pluviales incidentes ;
- considérant que le projet prévoit l'installation de citernes de tamponnement d'une capacité totale de 226 m³ et de citernes de récupération des eaux pluviales d'une capacité totale de 149 m³ pour réutilisation dans les sanitaires des bureaux et l'arrosage des jardins ;
- considérant que les locaux poubelles sont organisés par immeuble :
 - un local de 86 m² pour les logements de l'immeuble Lebeau ;
 - 3 locaux de respectivement 14, 14 et 10 m² pour les immeubles de bureau Sablon, Paille et Ruysbroeck ;
 - 1 local de 15 m² pour l'Hôtel ;
- considérant que le rapport d'incidence pointe le fait que la superficie des locaux poubelles des bureaux et de l'hôtel risquent d'être insuffisante dans un scénario de collecte limité à 2 enlèvements par semaine, ce qui impliquerait de recourir aux services d'une société spécialisée, a fortiori pour l'hôtel ; qu'il y a lieu pour cette raison d'augmenter les dimensions de ces locaux ou de justifier les dimensions projetées actuelles ;

En conclusion :

- considérant que le projet répond aux enjeux de mixité requis par le PRAS pour ce site ;
- considérant que les affectations prévues et l'architecture des façades sont de nature à redynamiser les espaces publics et les voiries adjacentes au projet et plus largement à reconnecter positivement le centre-ville au quartier du sablon ;
- considérant que la diminution du gabarit des nouveaux immeubles du projet permettra de retrouver une cohérence par rapport aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et de limiter l'impact du projet ;
- considérant que l'ensemble se distingue par le raffinement du détail des façades et l'utilisation de matériaux et de teintes s'inscrivant harmonieusement dans le contexte bâti ;
- considérant que le projet conserve et valorise l'hôtel central téléphonique et fait ainsi perdurer la valeur historique de ce lieu emblématique dans l'histoire de la téléphonie ;
- considérant que les ambitions en terme de circularité des matériaux, de performance énergétique des bâtiments, d'installations techniques alternatives et d'amélioration de l'intérieur de l'îlot par une verdurisation intensive sont pertinentes ;
- considérant pour ces raisons et aux conditions reprises ci-dessous 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 DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

Avis FAVORABLE à condition de :

Général :

- modifier les plans afin de répondre aux remarques du SIAMU, obtenir le cas échéant les dérogations mentionnées aux normes de base auprès du SPF Intérieur ;
- fournir les éléments permettant de vérifier la conformité du projet avec l'article 14 §4 du Titre IV du RRU (chambres PMR pour l'hôtel) et le cas échéant, d'adapter les plans en conséquence ;

Volumétrie et implantation :

- immeuble Justice : réduire le gabarit afin de l'aligner davantage à celui de la KBR, en supprimant un niveau à l'alignement et en ne maintenant qu'un niveau en retrait (soit un abaissement global de 3 niveaux) ;
- immeuble Justice : réduire de deux niveau l'extension en intérieur d'îlot le long du mitoyen est ;

Expression architecturale :

- immeuble Justice : revoir l'expression architecturale du socle de manière à unifier visuellement le rez et le 1^{er} étage, de marquer davantage la verticalité, de diminuer l'impact visuel du bandeau opaque et de l'accès parking ;
- immeuble Lebeau : étudier la possibilité de réutiliser des éléments de revêtement issus des démontages (en particulier la pierre naturelle) et affiner l'expression architecturale des façades en conséquence ;
- immeuble Sablon : conserver l'encadrement en pierre de la grande verrière entre le rez-de-chaussée et les étages, et revoir la division des châssis pour rester davantage respectueux de la composition initiale ;
- immeuble Sablon : revoir l'expression des vitrines et de leur raccord au sol côté Lebeau pour la systématiser (quitte à découpler les hauteurs de seuil et de vitrine par rapport aux niveaux des dalles intérieures) ;
- immeuble Paille : prévoir pour cet immeuble des châssis en bois peints en blanc moulurés reproduisant les profils d'origine, pour les baies cintrées au dernier étage, conserver les traverses ouvragées en bois d'origine encore en place, et maintenir au rez-de-chaussée les grilles en fer forgé ;

Habitabilité et aménagements intérieurs :

- immeuble Lebeau : revoir la configuration du bâtiment à tous les niveaux pour augmenter de manière significative la proportion de logements traversants ;
- immeuble Lebeau : veiller à dimensionner systématiquement les pièces de vie de manière proportionnelle au nombre de chambres ;
- immeuble Lebeau : veiller à garantir un accès aux espaces extérieurs depuis les séjours des logements pour tous les logements ;
- immeuble Ruysbroeck : préciser pour l'HoReCa l'implantation d'une hotte éventuelle et des sanitaires ;

Aspects paysagers :

- adapter les plans afin de prévoir une couche de terre arable de min 80 cm pour la plantation des herbacées et arbustes et de min 120 cm pour la plantation des arbres et opter pour des espèces végétales favorisant la biodiversité et résistantes aux conditions liées à leur plantation sur dalle (sécheresse) ;





Mobilité et parkings :

- veiller à ce que le principe de mutualisation du parking soit respecté en tout temps, et que le système d'abonnement n'entraîne aucune privatisation des emplacements, qui doivent rester disponibles à tout type d'usager au long de la journée ;
- au niveau de l'aménagement intérieur du parking, sécuriser certains accès piétons donnant directement sans aucune transition dans les zones de circulation automobile, comme par exemple l'ascenseur de gauche sous l'immeuble Lebeau ;
- revoir le projet en ce qui concerne les accès parking afin d'éviter tout conflit d'usage au droit de la traversée piétonne dans le bas de la rue Lebeau, soit en prévoyant des aménagements physiques permettant d'écarter les voitures de celle-ci (avec l'accord du gestionnaire de voirie) et d'empêcher le tourne à gauche en sortie et le tourne à droite en entrée, soit en revoyant la disposition des accès au parking ;
- simplifier l'accès au local vélo pour les bureaux ;
- prévoir des locaux vélos dédiés pour les utilisateurs de l'hôtel et le personnel des commerces ;
- prévoir une zone de livraison conforme et intégrée dans les sous-sols pour l'hôtel;

Techniques :

- augmenter les dimensions des locaux poubelles pour les bureaux et l'hôtel ou justifier les dimensions projetées actuelles ;

Pour le Permis d'Environnement :

- considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
- considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
- considérant que le projet est situé en zone de faible profondeur de nappe, un drain passif sous le bâtiment sera nécessaire pour minimiser tout effet barrage ;
- considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
- considérant que les constructions neuves doivent tendre au zéro-rejet d'eau pluviale en dehors de la parcelle ;
- considérant l'article 16 du titre I du RRU prévoit dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne d'une dimension minimale de 33 litres par m² de surface de toiture en projection horizontale est imposée afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;
- considérant que le placement d'une toiture végétale améliore l'aspect visuel des toits plats depuis les étages des immeubles environnants et s'intègre davantage aux qualités paysagères des intérieurs d'îlots;
- considérant l'article 13 du titre I du RRU prévoit que les toitures plates de plus de 100m² doivent être aménagées en toiture verdurisées ;
- considérant que la mise en place d'une toiture végétale (avec dispositif stockant) participe à la pérennité de la finition de toiture, à la réduction du phénomène d'îlot de chaleur et améliore la gestion des eaux pluviales ;





AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 25/10/2022

- considérant que le site se trouve en zone de forte mixité au PRAS et correspond donc à une zone 4 définie dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- considérant que le projet est situé à proximité de zones plus sensibles (zone 2), telles que définies dans l'AGRBC du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage ;
- considérant le risque de nuisances sonores et vibratoires entre les différentes fonctions du projet (avec un rez-de-chaussée commercial) ;
- considérant que le ratio - nombre d'emplacements de parking / nombre de logements - est inférieur à 1 (0.55) et que cela constitue une dérogation au titre VIII du RRU en terme de nombre d'emplacements de parking. Néanmoins considérant la très bonne accessibilité en transport en commun du projet, la présence d'un parking public au sein et à proximité immédiate du projet, la grand nombre de stationnement vélo prévu 313, la position centrale du projet ayant donc de nombreux services à proximité immédiate, ce ratio est justifié.
- considérant que le projet propose un système géothermique ouvert composé de 3 doublettes dans l'UH/RBC_9 Système aquifère des craies du Crétacé et du socle Paléozoïque

Avis FAVORABLE à conditions :

- mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables permettant l'infiltration, l'évapotranspiration, le tamponnage ou la récupération ;
- réaliser des aménagements paysager végétalisés afin d'y stocker les événements pluvieux plus importants ;
- de placer un ouvrage en passage de nappe (drain passif) à la construction
- respecter les seuils de bruit relatifs à une zone 4 ;
- respecter les exigences de confort acoustique (normal ou supérieur) de la norme NBN S 01-400-1 relative aux critères acoustiques pour les immeubles d'habitation, en particulier pour l'isolation entre les commerces et les logements ;
- mettre en œuvre une organisation, des dispositifs ou des technologies garantissant le respect des valeurs seuils de l'AGRBC relatif au bruit de voisinage et relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générés par les installations classées.
- utiliser des équipements performants au niveau acoustique, notamment au niveau des installations HVAC (bardage acoustique absorbant), du groupe électrogène (Silent block) ainsi qu'au niveau des prises et rejets d'air en intérieur d'îlot (silencieux);
- limiter les livraisons aux horaires suivants : 7h00-19h00
- prévoir des zones de (dé)chargements dans les bâtiments.

