AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: P426/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Picard 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PROJECT T&T - S.A.

Objet / Betreft: T&T | Ajout des installations de Syntra et Temple Studios

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/07/2026

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

1

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Environnement:

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le périmètre d'intervention se situe en zone d'intérêt régional (ZIR 6B) et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 09-01 « Tour et Taxis », approuvé par le gouvernement en date du 04/05/2017, et plus précisément :

- au plan des affectations :
- en zone à prescriptions particulières : zone E ;
- au plan d'implantation :
- en zone de Constructions remarquables (Entrepôt Royal et les Sheds) ;

Considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
Considérant que le site est situé pour partie en zone d'accessibilité B (rue picard) et pour partie en zone d'accessibilité C (avenue du Port) ;
Considérant que les bâtiments concernés sont constitutifs du vaste ensemble patrimonial de Tour & Taxis mais que les interventions projetées ne modifient ni la volumétrie, ni l'aspect extérieur des bâtiments ;
Considérant que les bâtiments faisant l'objet de la demande (bâtiment A - les sheds et bâtiment B – Entrepôt Royal et bâtiment E – magasin des produits dangereux) sont des bâtiments de style éclectique inscrits à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 ;

Considérant que les bâtiments A (Sheds) et B (Entrepôt Royal) ont déjà fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, notamment :

- 37P/01 = 04/AFD/140171 (PU + PE 1) du 12/12/2002 : rénovation et réaffectation des bâtiments A (les sheds) et B (entrepôt royal) ; aménagement parking souterrain P1 (195 pl) ; aménagement parkings air libre P2 + P3 + P 4 (172 pl) ;
- 063P/03 =04/AFD/157564 (PU + PE 2) du 29/07/2004 : Bâtiment A (les sheds) : modifier les matériaux en toitures et façades ; Bâtiment B : transformer l'intérieur pour des installations techniques ; modifier légèrement les volumes en toitures ; créer une liaison en sous-sol entre les bâtiments A et B ; agrandir le sous-sol ;

- 38P/05 = 04/AFD/171169 (PU + PE 3) du 20/04/2006 : Modifier les aménagements extérieurs, construire une rampe d'accès au sous-sol du bâtiment A ; démolir 2 annexes en ruine ; changer l'affectation de 2 cellules de commerce en équipement ; démolir 4 colonnes dans la cellule B3 ;
- 021P/2010 = 04/AFD/281813 (PU + PE 7) du 05/07/2012 : Construire un nouveau bâtiment de bureau (16.725 m²) comprenant 8 niveaux hors-sol et 1 niveau de parkings (77) et d'archives en sous-sol ; construire un parking enterré de 246 emplacements pour véhicules motorisés ; adapter le parking hors-sol existant et les accès aux parkings hors-sol et sous-sols existants ; modifier l'accès au site depuis l'avenue du Port ; démolir la Halle de transit ;
- P115/2013 = 04/AFD/496883 (PU 9) du 05/06/2014 : Modifier le permis d'urbanisme 21P/10 en ce qui concerne l'accès principal au site, l'aménagement de l'esplanade et le parking souterrain situé sous l'esplanade et construire un pavillon d'accès ;
- P1208/2015 = 04/PFD/567377 (PU 13) du 17/01/2018 : Aménager l'accès principal au site et la « drève » ; aménager l'esplanade et l'entrée en sous-sol des sheds ; le parking souterrain situé sous l'esplanade et adapter le sous-sol de la Gare Maritime ;
- P57/2018 = 04/PFD/658010 (PU 21) du 29/05/2018 : Affecter une partie du sous-sol des « Sheds », actuellement occupés par de l'entreposage et du stock en surfaces commerciales avec ouverture d'un accès depuis le parking sous l'esplanade (niveau -1) et remplacement du volet d'accès au sous-sol en portes de secours en acier ;
- P475/2019 = 04/DER/1712236 (PU 26) du 29/12/2020 : changer une partie des sous-sol affectée au commerce en local vélos (534 emplacements) et ses compléments fonctionnels (atelier, douches, casiers, …) avec la création d'une rampe d'accès au pied de la façade Nord ; créer 2 accès piétons le long de la façade ouest (un pour le local vélos et un pour Dépôt Design) ; placer un plateau élévateur en complément de l'accès supplémentaire à Dépôt Design (livraison) ; supprimer la rampe d'accès depuis l'espace Parc ;
- P232/2023 = 04/PFD/1870968 (PU34) du 05/06/2023 : Installer un centre d'entrainement pour la pratique du padel dans le shed n°4 de la zone E de Tour & Taxis ;
- 04P890/2025 = /PFD/1992358 du 23/01/2026 : Changement d'affectation avec travaux structurels d'une partie des caves situées sous les Sheds vers un équipement (Temple Studios, hub créatif et musical) ;

Considérant que l'affectation du bâtiment E en bureau résulte du permis de 2002, en vue de servir d'espace d'accueil pour les différentes activités du site, mais qu'en pratique il n'a jamais rempli cette fonction ;
Considérant que la demande porte vise au changement de destination et d'utilisation une partie des bâtiments A, B et E de Tour-et-Taxis ;
Considérant que la demande ne déroge à aucun règlement d'urbanisme ;
Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :

- l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :
- rubrique 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 11/05/2026 ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- SIAMU ;
- Commission de sécurité ASTRID ;
- Bruxelles-environnement ;
- Access&Go ;
- Ville de Bruxelles ;

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 24/06/2026 (Réf. : T.2001.1632/48) ; que cet avis indique entre autres :
« 1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Le rapport "Brandveiligheidsnota" de JH doit être suivi.
3. Il faut demander les dérogations aux législations C et D proposées dans le document "Brandveiligheidsconcept" auprès des autorités compétentes. »

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Considérant que ce rapport fait référence à des documents qui ne font pas partie de la demande de permis d'urbanisme et dont l'autorité délivrante n'a pas connaissance ;
Considérant qu'il y a lieu d'informer l'autorité délivrante quant à la nécessité de solliciter et d'obtenir des dérogations aux normes de base incendie, ainsi qu'au statut et des demandes éventuellement déjà introduites, afin que les mesures nécessaires en matière de suspension des délais de procédure puissent être prises (art. 194/1 §2 du CoBAT - suspension du délai pour acte administratif distinct) ;
Vu l'avis ASTRID (dossier n° 2026050035 / Décision n°11840) du 26/05/2026 libellé comme suit :
« FAVORABLE SOUS CONDITION(S)
Le projet rencontrant plusieurs critères de la Commission de Sécurité, cette dernière a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans :
- La totalité du bâtiment A (Sheds) ;
- La totalité des niveaux -1 et RDC du bâtiment B (Entrepôt Royal) ;
- Les locaux équipements (20.A2 et 20.E2 du niveau + 2 du bâtiment B (Entrepôt Royal) ; »

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement du 12/06/2026 libellé comme suit :
« AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION :
Pour le centre de formation du travail du cuir et du bois :
- de doubler le vitrage des soupiraux où se trouvent les machines bruyantes des ateliers avec un vitrage d'une épaisseur différente de celle du vitrage existant ;
- de mettre en place un silencieux sur l'extraction de la ventilation des ateliers, avant rejet dans le plénum de l'extraction du parking ;
- d'interdire l'utilisation de machines bruyantes et de réaliser des travaux ou des activités générant du bruit ou des vibrations entre 22h00 et 7h00, ainsi que les dimanches et jours fériés.

Pour toutes les salles de concerts et polyvalentes visées par la demande :
- nonobstant de capacités plus restrictives fixées par l'avis Siamu, de limiter strictement le nombre de personnes simultanément à 300 personnes pour la salle Temple Studios, 125 personnes pour la salle Le Baixu et 100 personnes pour la salle Nashaz ;

Pour la salle de concerts de Temple Studio uniquement :
- de fermer la salle de concert par un double sas insonorisé ;
- de n'avoir aucune connexion directe entre la salle et l'extérieur (notamment par les techniques de ventilation) ; »

Considérant que les conditions émises dans cet avis relèvent de l'exploitation et n'ont à priori aucun impact sur les aspects urbanistiques ou architecturaux ;
Considérant que la présente demande ne couvre pas les aménagements de Temple Studio, qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (non mixte) distinct (délivré le 23/01/2026) ;
Vu l'avis Access&Go du 02/07/2026 libellé comme suit : « Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. Des toilettes PMR conformes doivent être prévues dans chaque bâtiment. Les plans transmis ne permettent pas de les identifier ni de vérifier leur conformité. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges »
Considérant que cet avis nécessite éventuellement une adaptation des plans ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/06/2026 au 02/07/2026, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- La modification de la destination ou de l'utilisation de plusieurs locaux dans les sous-sols et au rez-de-chaussée et aux étages du bâtiment A (Sheds) ;
- L'actualisation de la destination de certains locaux du bâtiment B afin de faire correspondre la situation urbanistique à l'occupation actuelle ou prévue ;
- La modification de la destination du bâtiment E de bureaux vers commerce, en vue d'y permettre une fonction HoReCa ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Affectations :

Considérant que les Sheds ont historiquement accueilli des expositions temporaires et événements de grande ampleur et qu'il y a aujourd'hui une volonté de diversification de l'exploitation du bâtiment afin de réduire sa dépendance aux grands événements ponctuels ; que la demande vise ainsi notamment à confirmer ou modifier l'occupation des Sheds par :

- des locaux d'expositions temporaires ou permanentes ;
- des activités culturelles et associatives ;
- des équipements de formation ;
- des activités récréatives intérieures ;
- un centre de padel (existant) ;
- un commerce spécialisé (existant) ;
- un local vélo (existant) ;
- des locaux techniques
- le maintien d'espaces non affectés en sous-sol (historiquement dépôt / stockage) ;

Considérant que certaines activités sont déjà présentes dans le bâtiment A, notamment Tempora / World of Mind (équipement), l'École du Cirque de Bruxelles (équipement), Molembike (équipement), Le Baixu (équipement), Action Team Training (commerce), Dépôt Design (commerce), le padel (équipement) et BattleKart (commerce) ; que d'autres activités sont projetées, notamment Syntra, Nashaz et certains espaces polyvalents ;
Considérant que la demande porte, pour le bâtiment B, sur la mise à jour de la destination de certains locaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du deuxième étage, afin de faire correspondre la situation urbanistique à l'occupation effective ou prévue des lieux ;
Considérant que les modifications relatives au bâtiment B concernent notamment des changements de destination entre commerce, équipement, bureaux et activités de production de biens immatériels ;
Considérant que la demande porte, pour le bâtiment E, sur le changement de destination de l'ensemble du bâtiment, de bureaux vers commerce, avec une utilisation de type HoReCa ;
Considérant que les affectations admises en zone E du PPAS sont les équipements d'intérêt collectif ou de service public, les bureaux et les commerces ; que les superficies maximales autorisables sont de 96.633 m² et que le PPAS limite les commerces à 17.000 m² et les bureaux à 40.000 m² ;
Considérant que la situation de droit renseigne pour les 3 bâtiments concernés par la demande (zone E) :
- Bâtiment A:

- bureaux : 0 m² ;
- activités de production de biens immatériels : 0 m² ;
- équipements : 20.797 m² (2.121 m² au sous-sol et 18.676 m² hors sol) ;
- commerces : 1.961 m² (1.961 m² au sous-sol et 0 m² hors sol) ;

- Bâtiment B

- bureaux : 19.869 m² (0 m² au sous-sol et 19.869 m² hors sol) ;
- activités de production de biens immatériels : 19.838 m² (0 m² au sous-sol et 19.838 m² hors sol) ;
- équipements : 1.384 m² (286 m² au sous-sol et 1.098 m² hors sol) ;
- commerces : 10.792 m² (2.493 m² au sous-sol et 8.299 m² hors sol) ;

- Bâtiment E

- bureaux : 278 m² (0 m² au sous-sol et 278 m² hors sol) ;
- activités de production de biens immatériels : 0 m² ;
- équipements : 0 m² ;
- commerces : 0 m² ;

- TOTAL 3 bâtiments :

- bureaux : 20.147 m² (0 m² au sous-sol et 20.147 m² hors sol) ;
- activités de production de biens immatériels : 19.838 m² (0 m² au sous-sol et 19.838 m² hors sol);
- équipements : 22.181 m² (2.407 m² au sous-sol et 19.774 m² hors sol) ;
- commerces : 12.753 m² (4.454 m² au sous-sol et 8.299 m² hors sol) ;

---

total : 74.919 m² ;

Considérant que la situation projetée par la présente demande aboutit pour les 3 bâtiments, à l'échelle de la zone E, aux superficies de plancher suivantes :
- Bâtiment A
  - bureaux : 0 m² ;
  - activités de production de biens immatériels : 0 m² ;
  - équipements : 24.946 m² (8.091 m² au sous-sol et 16.855 m² hors sol), soit une augmentation de 4.149 m² ;
  - commerces : 6.346 m² (4.525 m² au sous-sol et 1.821 m² hors sol), soit une augmentation de 4.385 m² ;

- Bâtiment B
  - bureaux : 21.260 m² (0 m² au sous-sol et 21.260 m² hors sol), soit une augmentation de 1.391 m² ;
  - activités de production de biens immatériels : 18.435 m² (0 m² au sous-sol et 18.435 m² hors sol), soit une réduction de 1.403 m² ;
  - équipements : 3.572 m² (857 m² au sous-sol et 2.715 m² hors sol), soit une augmentation de 2.188 m² ;
  - commerces : 8.616 m² (1.922 m² au sous-sol et 6.694 m² hors sol), soit une réduction de 2.176 m² ;

- Bâtiment E
  - bureaux : 0 m², soit une réduction de 278 m² ;
  - activités de production de biens immatériels : 0 m² ;
  - équipements : 0 m² ;
  - commerces : 278 m², soit une augmentation de 278 m² ;

- TOTAL 3 bâtiments :
  - bureaux : 21.260 m² (0 m² au sous-sol et : 21.260 m² hors sol), soit une augmentation de 1.113 m² ;
  - activités de production de biens immatériels : 18.435 m² (0 m² en sous-sol et 18.435 m² hors sol), soit une réduction de 1.403 m²;
  - équipements : 28.518 m² (8.948 m² en sous-sol et 19.570 m² hors sol), soit une augmentation de 6.337 m²) ;
  - commerces : 15.240 m² (6.447 m² en sous-sol et 8.793 m² hors sol), soit une augmentation de 2.487 m² ;

    ---
    total : 83.453 m² ; soit une augmentation de 8.534 m² ;

Considérant que ces superficies intègrent les circulations communes au prorata des différentes affectations ; que toutefois les couloirs au sous-sol du bâtiment B ne constituent pas des circulations communes dans la mesure où toutes les quelques caves affectées sont directement accessibles depuis les locaux situés au rez-de-chaussée via des circulations internes ;
Considérant que cette augmentation n'a aucun impact volumétrique ni architectural dans la mesure où elle résulte principalement du changement de destination de superficies non affectées en situation existante (stockage, locaux technique…) ou de transfert d'une affectation vers une autre ;
Considérant que la superficie de plancher totale projetée, soit 83.453 m², demeure inférieure au maximum autorisable de 96.633 m², laissant un solde disponible de 13.180 m² ;
Considérant que l'activité productive ne figure pas parmi les affectations autorisables en zone E ; que ces affectations résultent toutefois du PU1 de 2002 qui était antérieur au PPAS ;
Considérant que les seuils maximaux fixés par le PPAS sont respectés, à savoir :
- bureaux : 21.260 m² sur un maximum autorisable de 40.000 m², soit un solde de 18.740 m² ;
- commerces : 15.240 m² sur un maximum autorisable de 17.000 m², soit un solde de 1.760 m² ;

Considérant que les occupants qualifiés en équipements sont notamment Syntra, Le Baixu, Nashaz, l'École du Cirque de Bruxelles, Molembike et Tempora ;
Considérant que Syntra est un centre de formation pour adultes lié à une structure publique et poursuit une mission d'intérêt général et public ;
Considérant que Le Baixu est une association sans but lucratif ayant pour objet la promotion de la culture et la création d'un lieu de rencontre, de formation et de diffusion artistique ;
Considérant que Nashaz a pour vocation la création d'un espace culturel dédié à la création, au partage, aux expositions, aux débats et aux concerts ;

Considérant que l'École du Cirque de Bruxelles est une association sans but lucratif active dans l'enseignement pédagogique des arts du cirque et poursuit une mission d'intérêt général et public ;
Considérant que Molembike est une association sans but lucratif active dans la cohésion sociale, la mobilité durable et la réparation participative de vélos, et que cette activité s'adresse notamment à la population du quartier ;
Considérant que Tempora développe et exploite des expositions temporaires et permanentes ouvertes au public et que les activités présentes sur le site poursuivent une mission d'intérêt général liée à la culture ;
Considérant qu'au regard de leur objet, de leur accessibilité au public, de leur dimension culturelle, sociale ou éducative, ces activités peuvent être considérées comme relevant de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
Considérant que les activités commerciales projetées ou régularisées relèvent principalement :

- du commerce spécialisé ;
- de l'HoReCa ;
- des activités récréatives intérieures ;
- de certaines activités de loisirs payantes ;

Considérant que la transformation du bâtiment E en HoReCa permet d'activer un bâtiment actuellement sous-utilisé, situé à un emplacement d'intensité urbaine particulièrement stratégique à proximité des étangs et de la Gare Maritime ;
Considérant que ces activités commerciales restent compatibles avec les affectations admises en zone E et que les seuils commerciaux du PPAS sont respectés ;
Considérant que le projet vise à limiter la dépendance des Sheds aux seules activités événementielles de grande ampleur et à diversifier les services, équipements et activités de loisirs accessibles aux habitants, aux travailleurs du site, au quartier et plus largement à la zone nord-ouest de Bruxelles ;
Considérant que les activités projetées sont principalement axées sur la culture, la formation, les loisirs, le sport, l'associatif et l'HoReCa ; que le projet est compatible avec les fonctions déjà présentes dans les bâtiments et dans leur voisinage, mais aussi avec les développements futurs prévisibles du site, notamment le projet Lake Side et le réaménagement de la rue Picard lié à la création de la ligne de tram n°15 ;
Considérant que le projet contribue à l'activation d'espaces existants aujourd'hui sous-utilisés, en particulier les sous-sols du bâtiment A et le bâtiment E ;
Considérant que cette réactivation participe à la vitalité du site et au développement d'une offre complémentaire aux activités présentes à Tour & Taxis, ce qui renforce la mixité fonctionnelle et l'attractivité du site ;

Répartition des affectations – bâtiment A (Sheds) :

Considérant que l'école du Cirque occupera les locaux 0.1 à 0.10 ; 1.1 à 2.2 ; K42 et K59, ce qui implique le changement d'affectation des locaux K42 et K59 au sous-sol de stockage en équipement et le maintien de l'affectation équipement existante pour les autres locaux au rez et aux étages (localisés) des Sheds ;
Considérant que la destination et l'utilisation des salles 0.11 à 0.15 au rez est inchangée (équipement dédié aux expositions temporaires) ; que leur superficie est toutefois légèrement réduite suite à l'attribution des locaux 0.1 à 0.10 à l'école du Cirque ;
Considérant que la demande prévoit la mise en conformité du local 0.16 d'équipement en commerce pour 1.773 m² (karting indoor) ;
Considérant que la destination du local 0.17 est inchangée (équipement dédié aux expositions temporaires) ;
Considérant que les locaux 0.18, 0.19, 0.20, 0.23 au rez et K13 au sous-sol sont dédiés à l'académie de Padel ; que la destination du local 0.23 est inchangée mais que l'accès aux vestiaires est modifié suite à l'utilisation du local 0.25 par Tempora ; que cela implique une modification du cloisonnement et de l'utilisation de ces espaces (non soumis à permis), mais pas de changement de destination ;
Considérant que la société Tempora a été désignée pour développer des expositions permanentes et temporaires dans les locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol ; que les locaux 0.21 et 0.24 au rez accueillent des expositions temporaires, déjà présentes, sans nécessiter de changement de destination ; que le local 0.25, issu du cloisonnement de l'ancienne salle 4bis, sert de foyer permanent pour l'exposition WOM située au sous-sol, également sans changement de destination ;
Considérant que le local K3 au sous-sol accueille partiellement l'exposition permanente WOM et partiellement des expositions temporaires ; que cette occupation nécessite la mise en conformité de son affectation en équipement ;
Considérant que le cloisonnement ponctuel du couloir en sous-sol, formant le local K61, permet l'accès au WOM depuis le foyer du rez-de-chaussée, tout en maintenant sa fonction de circulation commune ; qu'il y

aura lieu de veiller aux éventuelles impositions du SIAMU pour garantir le libre passage dans cette section le cas échéant, s'il devait être considéré que ce couloir fait partie intégrante du cheminement d'évacuation ;
Considérant que le local K1b au sous-sol sera utilisé comme local polyvalent pour les salles 0.11, 0.12, 0.13 et 0.14, et sera affecté en équipement (actuellement stockage) ;
Considérant que le local K2 au sous-sol sera affecté au commerce (actuellement stockage) sans que l'exploitant ne soit connu à ce jour ;
Considérant que le local K4a au sous-sol abrite déjà un grand commerce spécialisé (Dépôt Design) ; que la destination de ce local est inchangée mais sa superficie réduite (de l'équivalent du local K4b), ce qui entraîne le déplacement d'une sortie de secours ;
Considérant que le local K4b est destiné à abriter l'Asbl Syntra (centre de formation), ce qui implique la modification d'affectation de cette zone de commerce vers équipement ;
Considérant que les locaux K40 et K41 au sous-sol seront occupés par l'association Nashaz, ce qui implique l'affectation de ces zones en équipement (actuellement stockage) ;
Considérant que le local K37 au sous-sol sera occupé par la société Action Team Training (team building), ce qui implique la mise en conformité de l'affectation de cette zone en commerce (actuellement stockage) ;
Considérant que le local K39 au sous-sol sera occupé par l'association le Baixu, ce qui implique la mise en conformité de l'affectation de cette zone en équipement (actuellement stockage) ;
Considérant que le local K50 au sous-sol sera occupé par l'asbl Molenbike, ce qui implique la mise en conformité de l'affectation de cette zone en équipement (actuellement stockage) ;
Considérant que certaines divergences d'exécution par rapport aux permis précédemment délivrés sont également intégrées à la présente demande tel que :

- local vélo au sous-sol : le non-percement d'une baie vers la rampe et l'aménagement d'un local technique regroupant les installations nécessaires à l'exploitation de l'étang aménagé devant la Gare maritime ;
- l'aménagement de 2 WC (K54), la réduction du local K55 (chaufferie) et la création d'une baie d'accès ;
- le percement d'une baie entre le local K42 et les sanitaires ;

Considérant que ces modifications n'ont aucun impact sur le plan urbanistique ni architectural ;

Répartition des affectations – bâtiment B (Entrepôt Royal) :

Considérant que selon le relevé des affectations établi en 2012 dans le cadre du PU7, les espaces affectés au sous-sol comportaient :

- les caves C1, C2, A2, A4, B6, B7et B8 en commerce ;
- la cave B5 en équipement ;

Que dans la présente demande la cave C1 est réaffectée en équipement (mise en conformité) ; que la cave B6 est subdivisée et affectée partiellement en commerce et partiellement en équipement (Syntra) ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, divers travaux de cloisonnement oint eu pour conséquence de modifier les superficies des locaux communs, notamment par l'adjonction d'un couloir d'évacuation vers la façade ouest ; que les superficies dédiées à la crèche ont également légèrement été revues ; que quelques autres modifications sont demandées dans le cadre de la présente demande, consistant en :

- 00.B5b Modification du cloisonnement et changement de destination équipement vers commerce ;
- 00.C3c Modification du cloisonnement et changement de destination commerce vers équipement ;
- 00.C4 Changement de destination commerce vers bureaux ;
- 00.B1a Ajout d'une cloison et changement de destination Commerce vers Equipement ;
- 00.C1 Changement de destination commerce vers équipement ;
- 00.A2 Changement de destination commerce vers bureaux ;
- 24 Modification du cloisonnement pour créer un passage vers l'extérieur et changement de destination de commerce vers communs ;

Considérant qu'au 2ème étage, la demande vise à mettre en conformité la réaffectation sans travaux d'une partie des locaux à destination de Syntra d'activité de production de biens immatériels en équipement pour une superficie de 1.185 m² ;

Travaux :

Considérant que les bâtiments concernés sont des constructions remarquables au sens du PPAS ;

Considérant qu'en matière de travaux, les interventions projetées sont limitées et consistent principalement en des aménagements intérieurs, sans travaux structurels lourds, ni modification de la volumétrie ou de l'aspect architectural des ouvrages ; ainsi qu'à la mise en conformité de certaines situations de fait existantes résultant de divergences d'exécution par rapport aux permis précédemment délivrés ; que les travaux se limitent essentiellement à :

- l'ajout, la suppression ou la modification de portes ;
- l'ajout ou l'adaptation de cloisons ;
- l'adaptation ponctuelle de certains accès intérieurs ;

Considérant que les locaux seront pour partie loués casco et que les futurs aménagements spécifiques ainsi que toute intervention pouvant affecter la structure, l'aspect extérieur des bâtiments, les façades, les menuiseries, les grilles, les accès, les enseignes, les terrasses ou les équipements techniques visibles etc… devront faire l'objet des autorisations éventuellement requises à charge des occupants ;
Considérant également que les permis d'environnement éventuellement requis devront également être sollicités par les exploitants concernés le cas échéant ;

Mobilité :

Considérant que le projet ne modifie pas les conditions générales d'accessibilité du site, qui est accessible à pied et en transport public via l'esplanade, la rue Picard, l'avenue du Port et les cheminements internes du site ; que les bâtiments disposent de plusieurs accès piétons existants et non modifiés dans le cadre de la demande ; que les sous-sols du bâtiment A sont accessibles par plusieurs rampes, escaliers et accès intérieurs ou extérieurs ;
Considérant que les râteliers vélos existants à proximité des bâtiments sont maintenus et qu'un local vélos de très grande capacité (640 places) est aménagé dans le sous-sol du bâtiment A et qu'il est destiné aux travailleurs du site, avec une ouverture future possible aux visiteurs, sous réserve de conformité aux exigences de sécurité et d'accessibilité ;
Considérant que ce local est sous-utilisé en situation de fait et qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de le rendre accessible au public ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de modification de l'offre en stationnement ;
Considérant que le bâtiment A est lié au parking P7 « Esplanade » comportant 190 emplacements rotatifs ; que le parking « Park Lane » comporte 309 emplacements rotatifs en journée et que l'offre disponible en soirée et le week-end est plus importante, une partie des emplacements destinés aux bureaux pouvant être utilisée par les visiteurs ;
Considérant que le rapport d'incidences estime la demande future globale en stationnement à 1.511 places pour une offre de 1.600 places, soit un solde positif de 89 places ;
Considérant que les grands événements devront continuer à faire l'objet d'une gestion spécifique des flux et du stationnement, comme c'est déjà le cas actuellement ;
Considérant que les livraisons seront occasionnelles et se feront via le quai situé le long de la façade ouest du bâtiment A et que pour les événements, la situation des livraisons et chargements/déchargements reste inchangée ;
Considérant que le projet ne prévoit pas d'installation à risque et que le rapport d'incidences ne fait pas état d'incidences négatives notables sur l'environnement ;

Environnement sonore et vibratoire :

Considérant que les sources potentielles de bruit sont principalement liées aux groupes de ventilation, au trafic et aux activités ;
Considérant que les groupes de ventilation existants ne sont pas modifiés de manière significative dans le cadre de la présente demande ;
Considérant que les activités prévues dans le bâtiment A sont situées dans des espaces intérieurs fermés ;
Considérant que les activités projetées sont globalement moins bruyantes que certains grands événements historiquement organisés dans les Sheds ;
Considérant que les locaux concernés sont éloignés des logements existants et des logements projetés ;
Considérant que la fonction HoReCa projetée dans le bâtiment E est compatible avec l'environnement immédiat du bâtiment, qui n'est pas situé à proximité directe de logements ;
Considérant toutefois que les activités de loisirs, culturelles, événementielles et HORECA devront respecter les normes applicables en matière de bruit et, le cas échéant, les conditions fixées par les permis d'environnement ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Considérant que le bâtiment A est un ancien bâtiment industriel caractérisé par un rez-de-chaussée situé environ 1,4 m au-dessus des espaces extérieurs et par un sous-sol situé environ 2,4 m sous le niveau extérieur ;
Considérant que le projet ne modifie pas substantiellement les accès existants du bâtiment ;
Considérant que plusieurs rampes et un ascenseur permettent l'accès au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
Considérant que l'accès conforme au sous-sol peut être assuré via le cône du parking P7, l'ascenseur et la rampe existante reliant le hall du parking Esplanade au sous-sol du bâtiment A ;
Considérant que certaines rampes existantes ne sont pas conformes aux normes actuelles d'accessibilité PMR, notamment en raison de leur pente ou de leur longueur ;
Considérant qu'il convient dès lors de clarifier sur les plans les cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite et d'assurer une signalétique adéquate ;
Considérant que les activités ouvertes au public doivent disposer de sanitaires accessibles aux personnes à mobilité réduite lorsque requis par la réglementation applicable ;
Considérant, de ce qui précède, que la demande s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et concourt au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous conditions :
- d'informer l'autorité délivrante quant à la nécessité de solliciter et d'obtenir des dérogations aux normes de base incendie, ainsi qu'au statut et des demandes éventuellement déjà introduites, afin que les mesures nécessaires en matière de suspension des délais de procédure puissent être prises (art. 194/1 §2 du CoBAT - suspension du délai pour acte administratif distinct) ;
- d'étudier la possibilité de rendre le grand local vélo des sheds partiellement accessible au public ;
- de veiller à prévoir une signalisation concernant les cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite, notamment entre le parking P7, le cône, l'ascenseur, la rampe conforme et les locaux accessibles au public ;
- de fournir des plans complémentaires montrant l'aménagement ou permettant d'identifier, pour les activités ouvertes au public, des sanitaires PMR conformes au titre IV du RRU et accessibles depuis les cheminements PMR.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'intérêt régional au PRAS ;
Considérant que le site d'exploitation est déjà couvert par la prolongation de permis d'environnement de classe 1A n°604194 et ses modifications, valident jusqu'au 21/08/2027 ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande d'extension pour l'ajout d'un centre de formation du travail du cuir et du bois, d'une salle de concert et de 2 salles polyvalentes (concerts et activités culturelles) ;
Considérant que les activités projetées pour l'atelier bois exploité par Syntra prévoient l'utilisation de machines bruyantes, pendant les périodes de lundi au vendredi de 9h à 16h30 et de 18h à 22h ; qu'au niveau des soupiraux l'atelier ne sera séparé des zones piétonnes de Tour & Taxis que par un simple vitrage ; que l'extraction de la ventilation de l'atelier se fera dans le plénum de l'extraction du parking couvert qui est lui-même séparé des zones piétonnes par une grille de ventilation ; qu'il en résulterait une augmentation du bruit causée par les activités de l'atelier, menaçant la quiétude des zones piétonnes ;
Considérant que pour une question de sécurité du public, il y a lieu de limiter strictement le nombre de personnes présentes simultanément dans les salles polyvalentes et de concert à une capacité concordantes aux moyens d'évacuation des salles ;
Considérant la demande de diffusion de son amplifié de catégorie 3 pour la salle de concerts de Temple Studio, que bien que celle-ci se trouvera au sein du bâtiment Sheds, sans contact avec l'enveloppe du bâtiment et donc sans contact direct avec l'extérieur, qu'il y a lieu tout de même de s'assurer de l'absence de diffusion amplifié vers l'extérieur du bâtiment ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Vu l'avis du Siamu CI.2001.1632/47 du 24/06/2026 ;

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- se conformer à l'avis du Siamu et plus spécifiquement d'obtenir les dérogations mentionnées au point 6.3 de l'avis ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Pour le centre de formation du travail du cuir et du bois :
- doubler le vitrage des soupiraux où se trouvent les machines bruyantes des ateliers avec un vitrage d'une épaisseur différente de celle du vitrage existant et adapter le cas échéant les plans de la demande de permis d'urbanisme au cas où cela devrait avoir un impact sur l'aspect architectural des ouvrages ;
- mettre en place un silencieux sur l'extraction de la ventilation des ateliers, avant rejet dans le plénum de l'extraction du parking ;
- interdire l'utilisation de machines bruyantes et de réaliser des travaux ou des activités générant du bruit ou des vibrations entre 22h00 et 7h00, ainsi que les dimanches et jours fériés.

Pour toutes les salles de concerts et polyvalentes visées par la demande :
- nonobstant des capacités plus restrictives fixées par l'avis Siamu, limiter strictement le nombre de personnes simultanément à 300 personnes pour la salle Temple Studios, 125 personnes pour la salle Le Baixu et 100 personnes pour la salle Nashaz ;

Pour la salle de concerts de Temple Studio uniquement :
- fermer la salle de concert par un double sas insonorisé ;
- n'avoir aucune connexion directe entre la salle et l'extérieur (notamment par les techniques de ventilation).

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: P421/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Picard 3 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: PROJECT T&T - S.A.

Objet / Betreft: Changer de destination et d'utilisation une partie des bâtiments A, B et E de Tour-et-Taxis

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

1

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Environnement:

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le périmètre d'intervention se situe en zone d'intérêt régional (ZIR 6B) et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) n° 09-01 « Tour et Taxis », approuvé par le gouvernement en date du 04/05/2017, et plus précisément :

- au plan des affectations :
- en zone à prescriptions particulières : zone E ;
- au plan d'implantation :
- en zone de Constructions remarquables (Entrepôt Royal et les Sheds) ;

Considérant que le périmètre d'intervention se situe dans la zone du Canal de Bruxelles, pôle de développement prioritaire tel qu'approuvé par le Gouvernement en date du 26 septembre 2013 ;
Considérant que le site est situé pour partie en zone d'accessibilité B (rue picard) et pour partie en zone d'accessibilité C (avenue du Port) ;
Considérant que les bâtiments concernés sont constitutifs du vaste ensemble patrimonial de Tour & Taxis mais que les interventions projetées ne modifient ni la volumétrie, ni l'aspect extérieur des bâtiments ;
Considérant que les bâtiments faisant l'objet de la demande (bâtiment A - les sheds et bâtiment B – Entrepôt Royal et bâtiment E – magasin des produits dangereux) sont des bâtiments de style éclectique inscrits à l'inventaire légal depuis le 19/08/2024 ;

Considérant que les bâtiments A (Sheds) et B (Entrepôt Royal) ont déjà fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, notamment :

- 37P/01 = 04/AFD/140171 (PU + PE 1) du 12/12/2002 : rénovation et réaffectation des bâtiments A (les sheds) et B (entrepôt royal) ; aménagement parking souterrain P1 (195 pl) ; aménagement parkings air libre P2 + P3 + P 4 (172 pl) ;
- 063P/03 =04/AFD/157564 (PU + PE 2) du 29/07/2004 : Bâtiment A (les sheds) : modifier les matériaux en toitures et façades ; Bâtiment B : transformer l'intérieur pour des installations

techniques ; modifier légèrement les volumes en toitures ; créer une liaison en sous-sol entre les bâtiments A et B ; agrandir le sous-sol ;
- 38P/05 = 04/AFD/171169 (PU + PE 3) du 20/04/2006 : Modifier les aménagements extérieurs, construire une rampe d'accès au sous-sol du bâtiment A ; démolir 2 annexes en ruine ; changer l'affectation de 2 cellules de commerce en équipement ; démolir 4 colonnes dans la cellule B3 ;
- 021P/2010 = 04/AFD/281813 (PU + PE 7) du 05/07/2012 : Construire un nouveau bâtiment de bureau (16.725 m²) comprenant 8 niveaux hors-sol et 1 niveau de parkings (77) et d'archives en sous-sol ; construire un parking enterré de 246 emplacements pour véhicules motorisés ; adapter le parking hors-sol existant et les accès aux parkings hors-sol et sous-sols existants ; modifier l'accès au site depuis l'avenue du Port ; démolir la Halle de transit ;
- P115/2013 = 04/AFD/496883 (PU 9) du 05/06/2014 : Modifier le permis d'urbanisme 21P/10 en ce qui concerne l'accès principal au site, l'aménagement de l'esplanade et le parking souterrain situé sous l'esplanade et construire un pavillon d'accès ;
- P1208/2015 = 04/PFD/567377 (PU 13) du 17/01/2018 : Aménager l'accès principal au site et la « drève » ; aménager l'esplanade et l'entrée en sous-sol des sheds ; le parking souterrain situé sous l'esplanade et adapter le sous-sol de la Gare Maritime ;
- P57/2018 = 04/PFD/658010 (PU 21) du 29/05/2018 : Affecter une partie du sous-sol des « Sheds », actuellement occupés par de l'entreposage et du stock en surfaces commerciales avec ouverture d'un accès depuis le parking sous l'esplanade (niveau -1) et remplacement du volet d'accès au sous-sol en portes de secours en acier ;
- P475/2019 = 04/DER/1712236 (PU 26) du 29/12/2020 : changer une partie des sous-sol affectée au commerce en local vélos (534 emplacements) et ses compléments fonctionnels (atelier, douches, casiers, …) avec la création d'une rampe d'accès au pied de la façade Nord ; créer 2 accès piétons le long de la façade ouest (un pour le local vélos et un pour Dépôt Design) ; placer un plateau élévateur en complément de l'accès supplémentaire à Dépôt Design (livraison) ; supprimer la rampe d'accès depuis l'espace Parc ;
- P232/2023 = 04/PFD/1870968 (PU34) du 05/06/2023 : Installer un centre d'entrainement pour la pratique du padel dans le shed n°4 de la zone E de Tour & Taxis ;
- 04P890/2025 = /PFD/1992358 du 23/01/2026 : Changement d'affectation avec travaux structurels d'une partie des caves situées sous les Sheds vers un équipement (Temple Studios, hub créatif et musical) ;

Considérant que l'affectation du bâtiment E en bureau résulte du permis de 2002, en vue de servir d'espace d'accueil pour les différentes activités du site, mais qu'en pratique il n'a jamais rempli cette fonction ;
Considérant que la demande porte vise au changement de destination et d'utilisation une partie des bâtiments A, B et E de Tour-et-Taxis ;
Considérant que la demande ne déroge à aucun règlement d'urbanisme ;
Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de :
- l'article 175/15 du CoBAT, annexe B :
- rubrique 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 11/05/2026 ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis soumise aux procédures d'instruction d'un projet mixte avec rapport d'incidences ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :
- SIAMU ;
- Commission de sécurité ASTRID ;
- Bruxelles-environnement ;
- Access&Go ;
- Ville de Bruxelles ;

Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU du 24/06/2026 (Réf. : T.2001.1632/48) ; que cet avis indique entre autres :
« 1. Les dispositions de sécurité reprises aux plans et décrites ci-avant doivent être respectées.
2. Le rapport "Brandveiligheidsnota" de JH doit être suivi.
3. Il faut demander les dérogations aux législations C et D proposées dans le document "Brandveiligheidsconcept" auprès des autorités compétentes. »

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Considérant que ce rapport fait référence à des documents qui ne font pas partie de la demande de permis d'urbanisme et dont l'autorité délivrante n'a pas connaissance ;
Considérant qu'il y a lieu d'informer l'autorité délivrante quant à la nécessité de solliciter et d'obtenir des dérogations aux normes de base incendie, ainsi qu'au statut et des demandes éventuellement déjà introduites, afin que les mesures nécessaires en matière de suspension des délais de procédure puissent être prises (art. 194/1 §2 du CoBAT - suspension du délai pour acte administratif distinct) ;
Vu l'avis ASTRID (dossier n° 2026050035 / Décision n°11840) du 26/05/2026 libellé comme suit :
« FAVORABLE SOUS CONDITION(S)
Le projet rencontrant plusieurs critères de la Commission de Sécurité, cette dernière a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans :
- La totalité du bâtiment A (Sheds) ;
- La totalité des niveaux -1 et RDC du bâtiment B (Entrepôt Royal) ;
- Les locaux équipements (20.A2 et 20.E2 du niveau + 2 du bâtiment B (Entrepôt Royal) ; »

Vu l'avis de Bruxelles-Environnement du 12/06/2026 libellé comme suit :
« AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION :
Pour le centre de formation du travail du cuir et du bois :
- de doubler le vitrage des soupiraux où se trouvent les machines bruyantes des ateliers avec un vitrage d'une épaisseur différente de celle du vitrage existant ;
- de mettre en place un silencieux sur l'extraction de la ventilation des ateliers, avant rejet dans le plénum de l'extraction du parking ;
- d'interdire l'utilisation de machines bruyantes et de réaliser des travaux ou des activités générant du bruit ou des vibrations entre 22h00 et 7h00, ainsi que les dimanches et jours fériés.

Pour toutes les salles de concerts et polyvalentes visées par la demande :
- nonobstant de capacités plus restrictives fixées par l'avis Siamu, de limiter strictement le nombre de personnes simultanément à 300 personnes pour la salle Temple Studios, 125 personnes pour la salle Le Baixu et 100 personnes pour la salle Nashaz ;

Pour la salle de concerts de Temple Studio uniquement :
- de fermer la salle de concert par un double sas insonorisé ;
- de n'avoir aucune connexion directe entre la salle et l'extérieur (notamment par les techniques de ventilation) ; »

Considérant que les conditions émises dans cet avis relèvent de l'exploitation et n'ont à priori aucun impact sur les aspects urbanistiques ou architecturaux ;
Considérant que la présente demande ne couvre pas les aménagements de Temple Studio, qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (non mixte) distinct (délivré le 23/01/2026) ;
Vu l'avis Access&Go du 02/07/2026 libellé comme suit : « Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est Partiellement conforme aux exigences du RRU. Des toilettes PMR conformes doivent être prévues dans chaque bâtiment. Les plans transmis ne permettent pas de les identifier ni de vérifier leur conformité. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges »
Considérant que cet avis nécessite éventuellement une adaptation des plans ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/06/2026 au 02/07/2026, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande porte plus précisément sur :
- La modification de la destination ou de l'utilisation de plusieurs locaux dans les sous-sols et au rez-de-chaussée et aux étages du bâtiment A (Sheds) ;
- L'actualisation de la destination de certains locaux du bâtiment B afin de faire correspondre la situation urbanistique à l'occupation actuelle ou prévue ;
- La modification de la destination du bâtiment E de bureaux vers commerce, en vue d'y permettre une fonction HoReCa ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Affectations :

Considérant que les Sheds ont historiquement accueilli des expositions temporaires et événements de grande ampleur et qu'il y a aujourd'hui une volonté de diversification de l'exploitation du bâtiment afin de réduire sa dépendance aux grands événements ponctuels ; que la demande vise ainsi notamment à confirmer ou modifier l'occupation des Sheds par :

- des locaux d'expositions temporaires ou permanentes ;
- des activités culturelles et associatives ;
- des équipements de formation ;
- des activités récréatives intérieures ;
- un centre de padel (existant) ;
- un commerce spécialisé (existant) ;
- un local vélo (existant) ;
- des locaux techniques
- le maintien d'espaces non affectés en sous-sol (historiquement dépôt / stockage) ;

Considérant que certaines activités sont déjà présentes dans le bâtiment A, notamment Tempora / World of Mind (équipement), l'École du Cirque de Bruxelles (équipement), Molembike (équipement), Le Baixu (équipement), Action Team Training (commerce), Dépôt Design (commerce), le padel (équipement) et BattleKart (commerce) ; que d'autres activités sont projetées, notamment Syntra, Nashaz et certains espaces polyvalents ;
Considérant que la demande porte, pour le bâtiment B, sur la mise à jour de la destination de certains locaux du sous-sol, du rez-de-chaussée et du deuxième étage, afin de faire correspondre la situation urbanistique à l'occupation effective ou prévue des lieux ;
Considérant que les modifications relatives au bâtiment B concernent notamment des changements de destination entre commerce, équipement, bureaux et activités de production de biens immatériels ;
Considérant que la demande porte, pour le bâtiment E, sur le changement de destination de l'ensemble du bâtiment, de bureaux vers commerce, avec une utilisation de type HoReCa ;
Considérant que les affectations admises en zone E du PPAS sont les équipements d'intérêt collectif ou de service public, les bureaux et les commerces ; que les superficies maximales autorisables sont de 96.633 m² et que le PPAS limite les commerces à 17.000 m² et les bureaux à 40.000 m² ;
Considérant que la situation de droit renseigne pour les 3 bâtiments concernés par la demande (zone E) :
- Bâtiment A:

- bureaux : 0 m² ;
- activités de production de biens immatériels : 0 m² ;
- équipements : 20.797 m² (2.121 m² au sous-sol et 18.676 m² hors sol) ;
- commerces : 1.961 m² (1.961 m² au sous-sol et 0 m² hors sol) ;

- Bâtiment B

- bureaux : 19.869 m² (0 m² au sous-sol et 19.869 m² hors sol) ;
- activités de production de biens immatériels : 19.838 m² (0 m² au sous-sol et 19.838 m² hors sol) ;
- équipements : 1.384 m² (286 m² au sous-sol et 1.098 m² hors sol) ;
- commerces : 10.792 m² (2.493 m² au sous-sol et 8.299 m² hors sol) ;

- Bâtiment E

- bureaux : 278 m² (0 m² au sous-sol et 278 m² hors sol) ;
- activités de production de biens immatériels : 0 m² ;
- équipements : 0 m² ;
- commerces : 0 m² ;

- TOTAL 3 bâtiments :

- bureaux : 20.147 m² (0 m² au sous-sol et 20.147 m² hors sol) ;
- activités de production de biens immatériels : 19.838 m² (0 m² au sous-sol et 19.838 m² hors sol);
- équipements : 22.181 m² (2.407 m² au sous-sol et 19.774 m² hors sol) ;
- commerces : 12.753 m² (4.454 m² au sous-sol et 8.299 m² hors sol) ;

---

total : 74.919 m² ;

Considérant que la situation projetée par la présente demande aboutit pour les 3 bâtiments, à l'échelle de la zone E, aux superficies de plancher suivantes :
- Bâtiment A
  - bureaux : 0 m² ;
  - activités de production de biens immatériels : 0 m² ;
  - équipements : 24.946 m² (8.091 m² au sous-sol et 16.855 m² hors sol), soit une augmentation de 4.149 m² ;
  - commerces : 6.346 m² (4.525 m² au sous-sol et 1.821 m² hors sol), soit une augmentation de 4.385 m² ;

- Bâtiment B
  - bureaux : 21.260 m² (0 m² au sous-sol et 21.260 m² hors sol), soit une augmentation de 1.391 m² ;
  - activités de production de biens immatériels : 18.435 m² (0 m² au sous-sol et 18.435 m² hors sol), soit une réduction de 1.403 m² ;
  - équipements : 3.572 m² (857 m² au sous-sol et 2.715 m² hors sol), soit une augmentation de 2.188 m² ;
  - commerces : 8.616 m² (1.922 m² au sous-sol et 6.694 m² hors sol), soit une réduction de 2.176 m² ;

- Bâtiment E
  - bureaux : 0 m², soit une réduction de 278 m² ;
  - activités de production de biens immatériels : 0 m² ;
  - équipements : 0 m² ;
  - commerces : 278 m², soit une augmentation de 278 m² ;

- TOTAL 3 bâtiments :
  - bureaux : 21.260 m² (0 m² au sous-sol et : 21.260 m² hors sol), soit une augmentation de 1.113 m² ;
  - activités de production de biens immatériels : 18.435 m² (0 m² en sous-sol et 18.435 m² hors sol), soit une réduction de 1.403 m²;
  - équipements : 28.518 m² (8.948 m² en sous-sol et 19.570 m² hors sol), soit une augmentation de 6.337 m²) ;
  - commerces : 15.240 m² (6.447 m² en sous-sol et 8.793 m² hors sol), soit une augmentation de 2.487 m² ;

    ---
    total : 83.453 m² ; soit une augmentation de 8.534 m² ;

Considérant que ces superficies intègrent les circulations communes au prorata des différentes affectations ; que toutefois les couloirs au sous-sol du bâtiment B ne constituent pas des circulations communes dans la mesure où toutes les quelques caves affectées sont directement accessibles depuis les locaux situés au rez-de-chaussée via des circulations internes ;
Considérant que cette augmentation n'a aucun impact volumétrique ni architectural dans la mesure où elle résulte principalement du changement de destination de superficies non affectées en situation existante (stockage, locaux technique…) ou de transfert d'une affectation vers une autre ;
Considérant que la superficie de plancher totale projetée, soit 83.453 m², demeure inférieure au maximum autorisable de 96.633 m², laissant un solde disponible de 13.180 m² ;
Considérant que l'activité productive ne figure pas parmi les affectations autorisables en zone E ; que ces affectations résultent toutefois du PU1 de 2002 qui était antérieur au PPAS ;
Considérant que les seuils maximaux fixés par le PPAS sont respectés, à savoir :
- bureaux : 21.260 m² sur un maximum autorisable de 40.000 m², soit un solde de 18.740 m² ;
- commerces : 15.240 m² sur un maximum autorisable de 17.000 m², soit un solde de 1.760 m² ;

Considérant que les occupants qualifiés en équipements sont notamment Syntra, Le Baixu, Nashaz, l'École du Cirque de Bruxelles, Molembike et Tempora ;
Considérant que Syntra est un centre de formation pour adultes lié à une structure publique et poursuit une mission d'intérêt général et public ;
Considérant que Le Baixu est une association sans but lucratif ayant pour objet la promotion de la culture et la création d'un lieu de rencontre, de formation et de diffusion artistique ;
Considérant que Nashaz a pour vocation la création d'un espace culturel dédié à la création, au partage, aux expositions, aux débats et aux concerts ;

Considérant que l'École du Cirque de Bruxelles est une association sans but lucratif active dans l'enseignement pédagogique des arts du cirque et poursuit une mission d'intérêt général et public ;
Considérant que Molembike est une association sans but lucratif active dans la cohésion sociale, la mobilité durable et la réparation participative de vélos, et que cette activité s'adresse notamment à la population du quartier ;
Considérant que Tempora développe et exploite des expositions temporaires et permanentes ouvertes au public et que les activités présentes sur le site poursuivent une mission d'intérêt général liée à la culture ;
Considérant qu'au regard de leur objet, de leur accessibilité au public, de leur dimension culturelle, sociale ou éducative, ces activités peuvent être considérées comme relevant de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
Considérant que les activités commerciales projetées ou régularisées relèvent principalement :

- du commerce spécialisé ;
- de l'HoReCa ;
- des activités récréatives intérieures ;
- de certaines activités de loisirs payantes ;

Considérant que la transformation du bâtiment E en HoReCa permet d'activer un bâtiment actuellement sous-utilisé, situé à un emplacement d'intensité urbaine particulièrement stratégique à proximité des étangs et de la Gare Maritime ;
Considérant que ces activités commerciales restent compatibles avec les affectations admises en zone E et que les seuils commerciaux du PPAS sont respectés ;
Considérant que le projet vise à limiter la dépendance des Sheds aux seules activités événementielles de grande ampleur et à diversifier les services, équipements et activités de loisirs accessibles aux habitants, aux travailleurs du site, au quartier et plus largement à la zone nord-ouest de Bruxelles ;
Considérant que les activités projetées sont principalement axées sur la culture, la formation, les loisirs, le sport, l'associatif et l'HoReCa ; que le projet est compatible avec les fonctions déjà présentes dans les bâtiments et dans leur voisinage, mais aussi avec les développements futurs prévisibles du site, notamment le projet Lake Side et le réaménagement de la rue Picard lié à la création de la ligne de tram n°15 ;
Considérant que le projet contribue à l'activation d'espaces existants aujourd'hui sous-utilisés, en particulier les sous-sols du bâtiment A et le bâtiment E ;
Considérant que cette réactivation participe à la vitalité du site et au développement d'une offre complémentaire aux activités présentes à Tour & Taxis, ce qui renforce la mixité fonctionnelle et l'attractivité du site ;

Répartition des affectations – bâtiment A (Sheds) :

Considérant que l'école du Cirque occupera les locaux 0.1 à 0.10 ; 1.1 à 2.2 ; K42 et K59, ce qui implique le changement d'affectation des locaux K42 et K59 au sous-sol de stockage en équipement et le maintien de l'affectation équipement existante pour les autres locaux au rez et aux étages (localisés) des Sheds ;
Considérant que la destination et l'utilisation des salles 0.11 à 0.15 au rez est inchangée (équipement dédié aux expositions temporaires) ; que leur superficie est toutefois légèrement réduite suite à l'attribution des locaux 0.1 à 0.10 à l'école du Cirque ;
Considérant que la demande prévoit la mise en conformité du local 0.16 d'équipement en commerce pour 1.773 m² (karting indoor) ;
Considérant que la destination du local 0.17 est inchangée (équipement dédié aux expositions temporaires) ;
Considérant que les locaux 0.18, 0.19, 0.20, 0.23 au rez et K13 au sous-sol sont dédiés à l'académie de Padel ; que la destination du local 0.23 est inchangée mais que l'accès aux vestiaires est modifié suite à l'utilisation du local 0.25 par Tempora ; que cela implique une modification du cloisonnement et de l'utilisation de ces espaces (non soumis à permis), mais pas de changement de destination ;
Considérant que la société Tempora a été désignée pour développer des expositions permanentes et temporaires dans les locaux du rez-de-chaussée et du sous-sol ; que les locaux 0.21 et 0.24 au rez accueillent des expositions temporaires, déjà présentes, sans nécessiter de changement de destination ; que le local 0.25, issu du cloisonnement de l'ancienne salle 4bis, sert de foyer permanent pour l'exposition WOM située au sous-sol, également sans changement de destination ;
Considérant que le local K3 au sous-sol accueille partiellement l'exposition permanente WOM et partiellement des expositions temporaires ; que cette occupation nécessite la mise en conformité de son affectation en équipement ;
Considérant que le cloisonnement ponctuel du couloir en sous-sol, formant le local K61, permet l'accès au WOM depuis le foyer du rez-de-chaussée, tout en maintenant sa fonction de circulation commune ; qu'il y

aura lieu de veiller aux éventuelles impositions du SIAMU pour garantir le libre passage dans cette section le cas échéant, s'il devait être considéré que ce couloir fait partie intégrante du cheminement d'évacuation ;
Considérant que le local K1b au sous-sol sera utilisé comme local polyvalent pour les salles 0.11, 0.12, 0.13 et 0.14, et sera affecté en équipement (actuellement stockage) ;
Considérant que le local K2 au sous-sol sera affecté au commerce (actuellement stockage) sans que l'exploitant ne soit connu à ce jour ;
Considérant que le local K4a au sous-sol abrite déjà un grand commerce spécialisé (Dépôt Design) ; que la destination de ce local est inchangée mais sa superficie réduite (de l'équivalent du local K4b), ce qui entraîne le déplacement d'une sortie de secours ;
Considérant que le local K4b est destiné à abriter l'Asbl Syntra (centre de formation), ce qui implique la modification d'affectation de cette zone de commerce vers équipement ;
Considérant que les locaux K40 et K41 au sous-sol seront occupés par l'association Nashaz, ce qui implique l'affectation de ces zones en équipement (actuellement stockage) ;
Considérant que le local K37 au sous-sol sera occupé par la société Action Team Training (team building), ce qui implique la mise en conformité de l'affectation de cette zone en commerce (actuellement stockage) ;
Considérant que le local K39 au sous-sol sera occupé par l'association le Baixu, ce qui implique la mise en conformité de l'affectation de cette zone en équipement (actuellement stockage) ;
Considérant que le local K50 au sous-sol sera occupé par l'asbl Molenbike, ce qui implique la mise en conformité de l'affectation de cette zone en équipement (actuellement stockage) ;
Considérant que certaines divergences d'exécution par rapport aux permis précédemment délivrés sont également intégrées à la présente demande tel que :

- local vélo au sous-sol : le non-percement d'une baie vers la rampe et l'aménagement d'un local technique regroupant les installations nécessaires à l'exploitation de l'étang aménagé devant la Gare maritime ;
- l'aménagement de 2 WC (K54), la réduction du local K55 (chaufferie) et la création d'une baie d'accès ;
- le percement d'une baie entre le local K42 et les sanitaires ;

Considérant que ces modifications n'ont aucun impact sur le plan urbanistique ni architectural ;

Répartition des affectations – bâtiment B (Entrepôt Royal) :

Considérant que selon le relevé des affectations établi en 2012 dans le cadre du PU7, les espaces affectés au sous-sol comportaient :

- les caves C1, C2, A2, A4, B6, B7et B8 en commerce ;
- la cave B5 en équipement ;

Que dans la présente demande la cave C1 est réaffectée en équipement (mise en conformité) ; que la cave B6 est subdivisée et affectée partiellement en commerce et partiellement en équipement (Syntra) ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, divers travaux de cloisonnement oint eu pour conséquence de modifier les superficies des locaux communs, notamment par l'adjonction d'un couloir d'évacuation vers la façade ouest ; que les superficies dédiées à la crèche ont également légèrement été revues ; que quelques autres modifications sont demandées dans le cadre de la présente demande, consistant en :

- 00.B5b Modification du cloisonnement et changement de destination équipement vers commerce ;
- 00.C3c Modification du cloisonnement et changement de destination commerce vers équipement ;
- 00.C4 Changement de destination commerce vers bureaux ;
- 00.B1a Ajout d'une cloison et changement de destination Commerce vers Equipement ;
- 00.C1 Changement de destination commerce vers équipement ;
- 00.A2 Changement de destination commerce vers bureaux ;
- 24 Modification du cloisonnement pour créer un passage vers l'extérieur et changement de destination de commerce vers communs ;

Considérant qu'au 2ème étage, la demande vise à mettre en conformité la réaffectation sans travaux d'une partie des locaux à destination de Syntra d'activité de production de biens immatériels en équipement pour une superficie de 1.185 m² ;

Travaux :

Considérant que les bâtiments concernés sont des constructions remarquables au sens du PPAS ;

Considérant qu'en matière de travaux, les interventions projetées sont limitées et consistent principalement en des aménagements intérieurs, sans travaux structurels lourds, ni modification de la volumétrie ou de l'aspect architectural des ouvrages ; ainsi qu'à la mise en conformité de certaines situations de fait existantes résultant de divergences d'exécution par rapport aux permis précédemment délivrés ; que les travaux se limitent essentiellement à :

- l'ajout, la suppression ou la modification de portes ;
- l'ajout ou l'adaptation de cloisons ;
- l'adaptation ponctuelle de certains accès intérieurs ;

Considérant que les locaux seront pour partie loués casco et que les futurs aménagements spécifiques ainsi que toute intervention pouvant affecter la structure, l'aspect extérieur des bâtiments, les façades, les menuiseries, les grilles, les accès, les enseignes, les terrasses ou les équipements techniques visibles etc… devront faire l'objet des autorisations éventuellement requises à charge des occupants ;
Considérant également que les permis d'environnement éventuellement requis devront également être sollicités par les exploitants concernés le cas échéant ;

Mobilité :

Considérant que le projet ne modifie pas les conditions générales d'accessibilité du site, qui est accessible à pied et en transport public via l'esplanade, la rue Picard, l'avenue du Port et les cheminements internes du site ; que les bâtiments disposent de plusieurs accès piétons existants et non modifiés dans le cadre de la demande ; que les sous-sols du bâtiment A sont accessibles par plusieurs rampes, escaliers et accès intérieurs ou extérieurs ;
Considérant que les râteliers vélos existants à proximité des bâtiments sont maintenus et qu'un local vélos de très grande capacité (640 places) est aménagé dans le sous-sol du bâtiment A et qu'il est destiné aux travailleurs du site, avec une ouverture future possible aux visiteurs, sous réserve de conformité aux exigences de sécurité et d'accessibilité ;
Considérant que ce local est sous-utilisé en situation de fait et qu'il y a lieu d'étudier la possibilité de le rendre accessible au public ;
Considérant que le projet ne prévoit pas de modification de l'offre en stationnement ;
Considérant que le bâtiment A est lié au parking P7 « Esplanade » comportant 190 emplacements rotatifs ; que le parking « Park Lane » comporte 309 emplacements rotatifs en journée et que l'offre disponible en soirée et le week-end est plus importante, une partie des emplacements destinés aux bureaux pouvant être utilisée par les visiteurs ;
Considérant que le rapport d'incidences estime la demande future globale en stationnement à 1.511 places pour une offre de 1.600 places, soit un solde positif de 89 places ;
Considérant que les grands événements devront continuer à faire l'objet d'une gestion spécifique des flux et du stationnement, comme c'est déjà le cas actuellement ;
Considérant que les livraisons seront occasionnelles et se feront via le quai situé le long de la façade ouest du bâtiment A et que pour les événements, la situation des livraisons et chargements/déchargements reste inchangée ;
Considérant que le projet ne prévoit pas d'installation à risque et que le rapport d'incidences ne fait pas état d'incidences négatives notables sur l'environnement ;

Environnement sonore et vibratoire :

Considérant que les sources potentielles de bruit sont principalement liées aux groupes de ventilation, au trafic et aux activités ;
Considérant que les groupes de ventilation existants ne sont pas modifiés de manière significative dans le cadre de la présente demande ;
Considérant que les activités prévues dans le bâtiment A sont situées dans des espaces intérieurs fermés ;
Considérant que les activités projetées sont globalement moins bruyantes que certains grands événements historiquement organisés dans les Sheds ;
Considérant que les locaux concernés sont éloignés des logements existants et des logements projetés ;
Considérant que la fonction HoReCa projetée dans le bâtiment E est compatible avec l'environnement immédiat du bâtiment, qui n'est pas situé à proximité directe de logements ;
Considérant toutefois que les activités de loisirs, culturelles, événementielles et HORECA devront respecter les normes applicables en matière de bruit et, le cas échéant, les conditions fixées par les permis d'environnement ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite :

Considérant que le bâtiment A est un ancien bâtiment industriel caractérisé par un rez-de-chaussée situé environ 1,4 m au-dessus des espaces extérieurs et par un sous-sol situé environ 2,4 m sous le niveau extérieur ;
Considérant que le projet ne modifie pas substantiellement les accès existants du bâtiment ;
Considérant que plusieurs rampes et un ascenseur permettent l'accès au rez-de-chaussée et au sous-sol ;
Considérant que l'accès conforme au sous-sol peut être assuré via le cône du parking P7, l'ascenseur et la rampe existante reliant le hall du parking Esplanade au sous-sol du bâtiment A ;
Considérant que certaines rampes existantes ne sont pas conformes aux normes actuelles d'accessibilité PMR, notamment en raison de leur pente ou de leur longueur ;
Considérant qu'il convient dès lors de clarifier sur les plans les cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite et d'assurer une signalétique adéquate ;
Considérant que les activités ouvertes au public doivent disposer de sanitaires accessibles aux personnes à mobilité réduite lorsque requis par la réglementation applicable ;
Considérant, de ce qui précède, que la demande s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et concourt au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous conditions :
- d'informer l'autorité délivrante quant à la nécessité de solliciter et d'obtenir des dérogations aux normes de base incendie, ainsi qu'au statut et des demandes éventuellement déjà introduites, afin que les mesures nécessaires en matière de suspension des délais de procédure puissent être prises (art. 194/1 §2 du CoBAT - suspension du délai pour acte administratif distinct) ;
- d'étudier la possibilité de rendre le grand local vélo des sheds partiellement accessible au public ;
- de veiller à prévoir une signalisation concernant les cheminements accessibles aux personnes à mobilité réduite, notamment entre le parking P7, le cône, l'ascenseur, la rampe conforme et les locaux accessibles au public ;
- de fournir des plans complémentaires montrant l'aménagement ou permettant d'identifier, pour les activités ouvertes au public, des sanitaires PMR conformes au titre IV du RRU et accessibles depuis les cheminements PMR.

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'intérêt régional au PRAS ;
Considérant que le site d'exploitation est déjà couvert par la prolongation de permis d'environnement de classe 1A n°604194 et ses modifications, valident jusqu'au 21/08/2027 ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande d'extension pour l'ajout d'un centre de formation du travail du cuir et du bois, d'une salle de concert et de 2 salles polyvalentes (concerts et activités culturelles) ;
Considérant que les activités projetées pour l'atelier bois exploité par Syntra prévoient l'utilisation de machines bruyantes, pendant les périodes de lundi au vendredi de 9h à 16h30 et de 18h à 22h ; qu'au niveau des soupiraux l'atelier ne sera séparé des zones piétonnes de Tour & Taxis que par un simple vitrage ; que l'extraction de la ventilation de l'atelier se fera dans le plénum de l'extraction du parking couvert qui est lui-même séparé des zones piétonnes par une grille de ventilation ; qu'il en résulterait une augmentation du bruit causée par les activités de l'atelier, menaçant la quiétude des zones piétonnes ;
Considérant que pour une question de sécurité du public, il y a lieu de limiter strictement le nombre de personnes présentes simultanément dans les salles polyvalentes et de concert à une capacité concordantes aux moyens d'évacuation des salles ;
Considérant la demande de diffusion de son amplifié de catégorie 3 pour la salle de concerts de Temple Studio, que bien que celle-ci se trouvera au sein du bâtiment Sheds, sans contact avec l'enveloppe du bâtiment et donc sans contact direct avec l'extérieur, qu'il y a lieu tout de même de s'assurer de l'absence de diffusion amplifié vers l'extérieur du bâtiment ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Vu l'avis du Siamu CI.2001.1632/47 du 24/06/2026 ;

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- se conformer à l'avis du Siamu et plus spécifiquement d'obtenir les dérogations mentionnées au point 6.3 de l'avis ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Pour le centre de formation du travail du cuir et du bois :
- doubler le vitrage des soupiraux où se trouvent les machines bruyantes des ateliers avec un vitrage d'une épaisseur différente de celle du vitrage existant et adapter le cas échéant les plans de la demande de permis d'urbanisme au cas où cela devrait avoir un impact sur l'aspect architectural des ouvrages ;
- mettre en place un silencieux sur l'extraction de la ventilation des ateliers, avant rejet dans le plénum de l'extraction du parking ;
- interdire l'utilisation de machines bruyantes et de réaliser des travaux ou des activités générant du bruit ou des vibrations entre 22h00 et 7h00, ainsi que les dimanches et jours fériés.

Pour toutes les salles de concerts et polyvalentes visées par la demande :
- nonobstant des capacités plus restrictives fixées par l'avis Siamu, limiter strictement le nombre de personnes simultanément à 300 personnes pour la salle Temple Studios, 125 personnes pour la salle Le Baixu et 100 personnes pour la salle Nashaz ;

Pour la salle de concerts de Temple Studio uniquement :
- fermer la salle de concert par un double sas insonorisé ;
- n'avoir aucune connexion directe entre la salle et l'extérieur (notamment par les techniques de ventilation).

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

2

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: C474/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Chemin du Croquet 1 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Ville de Bruxelles

Objet / Betreft: Régulariser et réaménager le parking dit "des Jeux d'Hiver" ainsi que l'allée du Jeu de Criquet dans le Bois de la Cambre

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 10

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

ABSTENTION :
Ville de Bruxelles car elle est demanderesse, en application de l'article 8 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation.

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Environnement:

CONTEXTE LÉGAL :

Considérant que le projet se situe en réseau viaire, en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement (ZICHEE) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 03/05/2001 ;
Considérant que le projet se situe sur le territoire communal de la Ville de Bruxelles ;
Vu l'arrêté royal classant comme site l'ensemble formé par le Bois de la Cambre à Bruxelles du 18/11/1976 ;
Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/04/2016 portant désignation du Site Natura 2000 – B000001 : « *La Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe – complexe Forêt de Soignes – Vallée de la Woluwe* » ;
Considérant que l'allée du Jeu de Criquet et le chemin reliant l'avenue de Flore est reprise comme un itinéraire vélo PLUS, un ICR et une cyclostrade dans la spécialisation multimodale des voiries du Plan Régional de Mobilité (PRM) ;

OBJET DE LA DEMANDE :

Considérant que le projet vise à régulariser et réaménager le parking dit "des Jeux d'Hiver" ainsi que l'allée du Jeu de Criquet dans le Bois de la Cambre ;

PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION :

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription 0.3 du PRAS : « Actes et travaux dans les zones d'EV (sauf code forestier) » ;
- application de la prescription 25.1 du PRAS : « Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun » ;
- application de l'article 175/20 du CoBAT : « Rapport d'incidences – MPP – Enquête de 30 jours» ;
- application de l'article 188/7 du CoBAT : « Demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 » ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'article 207§3 du CoBAT : « Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art.235) » ;

Vu l'avis conforme défavorable émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 03/06/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Mobilité (réf. *DGI_2026_PU_112*) daté du 16/06/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions de Bruxelles Environnement, Division Autorisations et Partenariats ;
Vu l'avis de Vivaqua (réf. *IN1470637*) daté du 05/06/2026 ;
Considérant que 10 réclamations ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 03/06/2026 au 02/07/2026, portant sur les aspects suivants :

- s'oppose à la pérennisation du parking, incompatible avec les statuts de protection patrimoniale et naturelle du site ; demande de prévoir uniquement du stationnement PMR, livraisons et taxis/navettes ;
- souhaite le maintien du parking, indispensable au bon fonctionnement du Théâtre de Poche et de la brasserie ;
- signale le manque d'aménagement spécifique pour les cyclistes ; pointe la largeur insuffisante de la piste cyclable ; la mixité piétons-cyclistes est incompatible avec le statut de cyclostrade ; la réinsertion en chaussée est incohérente (cohérence, lisibilité) ; les potelets représentent une source de danger pour les cyclistes ;
- propose une rue cyclable sur la chaussée carrossable (asphalte ocre réservé à la chaussée carrossable, priorité cycliste effective sur le plateau, suppression des potelets superflus) ; demande un trottoir et une piste cyclable séparée ;
- estime que le revêtement en bois de la passerelle est à éviter (risque de chutes par temps humide) ; le revêtement ocre est mal employé (laisse croire à une priorité cycliste sur le plateau, appliqué à des endroits où les cyclistes ne sont pas censés circuler) ;
- demande de clarifier la visibilité du plateau surélevé et les règles de priorité en vigueur ;
- demande de prévoir des passages piétons si l'allée du Jeu de Criquet n'est pas aménagée en zone de rencontre ;
- propose de prévoir des bordures en pierre bleue plutôt qu'en béton ;
- pointe une imperméabilisation trop élevée pour le contexte ;
- demande si les clôtures actuelles (composées de piquets métalliques et de fil de fer) sont remplacées par une alternative plus durable et esthétique ;
- demande de prévoir des bancs (tant sur l'allée qu'à proximité de l'aire de jeux) ;
- dénonce le nombre trop élevé de potelets ;
- estime que le rapport d'incidences est incomplet (relevés concernant la biodiversité, incidences du parking à évaluer de manière cumulative avec les nuisances actuelles dues à l'usage intensif du parc, estimation réelle des besoins en stationnement, données dépassées, …) ;

SITUATION DE DROIT ET DE FAIT :

Considérant que le parking dit des « Jeux d'Hiver » semble s'être installé petit à petit après 1947 avant d'être matérialisé par un revêtement asphalté coulé avant 1971 et l'installation de lampadaires publics ;
Considérant qu'aucun permis à l'époque n'avait été délivré ; que la présence datant d'avant toute législation actuelle et avant même le classement du site valide sa présence de fait ;
Considérant qu'entre 1996 et 2025, le revêtement en asphalte s'est beaucoup détérioré ;

Considérant que l'allée du Jeu de Criquet n'apparait pas dans les plans d'origine de Keilig ; que celle-ci apparait avec l'aménagement du parc de stationnement ; qu'elle est visible à partir de 1953 ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que le projet actuel vise à structurer l'espace, mieux définir les zones de stationnement, réguler la circulation et sécuriser la mobilité des usagers faibles ;
Considérant que l'allée du Jeu de Criquet est ramenée à une largeur de 3 mètres avec des élargissements ponctuels à 4,7 mètres pour permettre le croisement des véhicules ;
Considérant que l'allée reste en revêtement bitumeux ;
Considérant qu'un trottoir cyclo-piéton est aménagé le long de l'allée pour rejoindre le Chemin des Mimules, le Chemin du Gymnase et le bâtiment des « Jeux d'Hiver » ;
Considérant qu'il est matérialisé en revêtement bitumeux ocre à largeur variable, s'adaptant à la largeur de la voirie ;
Considérant que des potelets sont installés le long du trottoir pour assurer la sécurité des usagers faibles ;
Considérant qu'au bout de l'allée, un plateau rehaussé est aménagé afin de forcer le ralentissement des véhicules et de permettre le croisement des différentes mobilités ;
Considérant que ce trottoir continue sur la zone de plantation pour rejoindre le Chemin des Mimules ;
Considérant qu'au pied de deux arbres proches l'un de l'autre, une passerelle en bois surélevée est aménagée de manière à protéger leur système racinaire ;
Considérant que le feu au croisement avec l'avenue de Diane est conservé ;
Considérant qu'un sas vélo est aménagé ; que la circulation des cyclistes est réintégrée sur la voirie au niveau du dévoiement en amont du feu tricolore ;
Considérant que des zones de plantations sont prévues autour des arbres alignés le long de l'allée et dans les zones situées autour du parking ;
Considérant que des massifs arbustifs sont plantés au pied des arbres et sont composés de plantes indigènes ainsi que de plantes présentant un intérêt pour les pollinisateurs ;
Considérant que les massifs arbustifs sont composés de : *Cornus mas, Viburnum opulus, Carex sylvatica, Deschampsia caespitosa 'Goldschleier', Silene dioica, Lamium galeobdolon, Anemone nemorosa, Stellaria holostea, Geranium macrorrhizum, Anemone hupehensis 'September Charm' et Anemone rupicola × hupehensis 'Ruffled Swan'* ;
Considérant que les luminaires existants sont maintenus autour du parking et le long de l'allée du Jeu de Criquet afin d'assurer une bonne visibilité et la sécurité des piétons ; que trois nouveaux luminaires sont installés le long du nouveau cheminement vers le chemin des Mimules, ce qui permet de renforcer l'éclairage sur ce trajet ; qu'un luminaire existant est supprimé au nord-est du parking ; que celui-ci n'étant plus situé à proximité d'un chemin piéton ou des zones de stationnement, son maintien n'est plus justifié dans cette zone désormais végétalisée ;
Considérant que le parking est ramené à 57 places contre 83 actuellement ; que celles-ci sont organisées le long des zones de plantations créées autour des arbres ;
Considérant que 12 emplacements vélos sont maintenus ; que cinq nouveaux arceaux sont installés le long du trottoir cyclo-piéton ;
Considérant que le revêtement est bitumeux et que les places sont matérialisées par un marquage au sol ;
Considérant qu'un dépose-minute est prévu devant le bâtiment des « Jeux d'Hiver » ;
Considérant que le projet s'implante en zone de captage VIVAQUA ; que VIVAQUA demande que l'ensemble du projet soit imperméable et que toute eau de ruissellement soit renvoyée à l'égout ; qu'un égouttage de 240 m en PE DN315 est prévu ;
Considérant que la zone de stockage des déchets est déplacée et aménagée au sud-est du parking ; qu'une haie en *Acer campestre* est prévue afin de masquer cette zone ;

OBJECTIFS DU PROJET :

Considérant que les objectifs poursuivis par le projet sont les suivants :

- Structuration des différents espaces : voirie, stationnement et modes doux
- Amélioration et sécurisation de l'ICR/RER
- Protection du patrimoine arboré existant

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

MOTIVATION:

Aménagement:

Considérant que le projet constitue une amélioration par rapport à la situation actuelle, bien que l'existence même de ce parking dans le site classé reste regrettable au vu de l'intention originelle de l'aménagement de celui-ci ; qu'aucun permis n'a été délivré à l'époque, mais que son existence, antérieure tant à la législation actuelle qu'au classement du site, en valide la présence de fait ;
Considérant que le plan Good Move recommande pour le réseau Auto « Quartier » de limiter autant que possible le trafic de transit motorisé afin d'apaiser le quartier ; que le réseau Auto « Quartier » est notamment aménagé en zone 30, en zone de rencontre, en rue cyclable ou sous une autre forme d'aménagement apaisé ;
Que le projet poursuit ces objectifs en régulant la circulation automobile, en améliorant la sécurité des usagers actifs par la création d'un cheminement cyclo-piéton et en réduisant la pression automobile grâce à une diminution du nombre de places de stationnement ainsi qu'à une organisation plus lisible de celles qui sont maintenues ;
Considérant le contexte particulier de l'allée du Jeu de Criquet, située au sein du Bois de la Cambre, qui constitue un espace vert majeur accueillant de nombreux usages récréatifs, culturels, événementiels et de loisirs ; que les flux de promeneurs, de familles et d'enfants y sont particulièrement importants, notamment lors des périodes de forte fréquentation ;
Que, bien que la voirie soit aménagée en impasse pour les véhicules motorisés, elle continuera à accueillir les déplacements liés à l'accès au parking ; que ce trafic, même limité, est susceptible de générer ponctuellement des conflits d'usage avec les nombreux cheminements piétons présents dans le bois ; qu'il demeure dès lors justifié de maintenir un trottoir clairement identifié afin d'assurer un niveau de sécurité et de lisibilité suffisant pour les piétons ;
Que le revêtement proposé pour les piétons sur l'allée du Jeu de Criquet se conforme au plan régional de mobilité en matière de confort d'usage et d'accessibilité ;
Considérant que le cheminement cyclo-piéton présente, à plusieurs endroits, une largeur de 2,39 mètres, potelets compris, ce qui réduit encore la largeur effectivement praticable ; que certains passages présentent même une largeur inférieure à 1,60 mètres ; que ces dimensions permettent à peine le croisement de deux cyclistes et ne garantissent pas une cohabitation confortable lorsque des piétons empruntent simultanément cet espace ;
Que l'allée du Jeu de Criquet est reprise comme un itinéraire vélo PLUS, un ICR et une cyclostrade dans la spécialisation multimodale des voiries du plan régional de mobilité ;
Que, selon le plan régional de mobilité, un itinéraire vélo PLUS doit répondre à cinq critères de qualité, à savoir être cohérent, direct, sûr, agréable et confortable ; que ces itinéraires ont vocation à offrir des déplacements rapides, continus et limitant autant que possible les conflits entre usagers ;
Que la mixité entre les flux cyclistes et piétons sur un cheminement d'une largeur aussi réduite est de nature à compromettre ces objectifs, tant en matière de sécurité que de confort ; qu'il y a, dès lors, lieu de privilégier une séparation fonctionnelle des usages en aménageant l'allée du Jeu de Criquet en rue cyclable, de manière à permettre aux cyclistes de circuler sur la chaussée à vitesse modérée tout en préservant un espace dédié et sécurisé pour les piétons ;
Considérant que l'allée du Jeu de Criquet présente un caractère exclusivement local, avec pour seule fonction d'accéder au parking ; qu'elle est située en zone de parc, où la priorité doit être accordée à la qualité des espaces publics et à la sécurité des usagers actifs ; qu'il convient, dans ce contexte, d'inciter les automobilistes à adopter une vitesse particulièrement réduite et un comportement adapté à la présence importante de piétons ;
Que le recours au vocabulaire routier traditionnel, notamment par l'utilisation d'un revêtement en béton hydrocarboné gris, apparaît peu compatible avec le caractère paysager et récréatif du site ; qu'un revêtement présentant une apparence moins routière contribuerait davantage à renforcer l'intégration paysagère de l'allée ; qu'il y a dès lors lieu de privilégier un matériau s'intégrant davantage dans le paysage du parc, tel qu'un béton clair, comme le béton désactivé ou lavé, par exemple ;
Considérant que l'aménagement propose des zones de croisement sur l'allée du Jeu de Criquet en vue d'une future circulation alternée ; que ceci peut se justifier pour réduire la vitesse sur cette voirie hyper locale en zone de parc dans laquelle la présence de promeneurs et enfants est très importante ;

Que, toutefois, ces zones de croisement pourraient être assimilées à des emplacements de stationnement si elles ne font pas l'objet d'une signalisation adéquate ; qu'il convient poser une signalisation E3 à chaque encoche (interdiction d'arrêt et stationnement) pour éviter que ces zones soient confondues avec du stationnement en encoche ;
Que le nombre d'encoches projetées apparaît élevé au regard de la longueur limitée de la voirie ; que la multiplication de ces aménagements entraîne une augmentation des surfaces imperméabilisées, ce qui est peu souhaitable dans le contexte paysager et environnemental du Bois de la Cambre ;
Que l'une des encoches est implantée à proximité immédiate du croisement avec l'allée des Amazones; qu'une telle localisation est susceptible de nuire à la lisibilité des cheminements et de générer des conflits d'usage au niveau d'un point de croisement fréquenté ;
Que, dès lors, il y a lieu de rationaliser le nombre d'encoches, en limitant leur implantation au strict nécessaire pour permettre les croisements de véhicules ; de veiller à ce qu'elles ne soient pas situées à proximité immédiate des traversées et des principaux cheminements piétons ; de tenir compte de l'implantation des arbres existants afin de préserver les systèmes racinaires et de limiter les impacts sur le patrimoine arboré ;
Considérant le maintien d'une voirie avec séparation claire des modes ; qu'à la croisée de l'allée des Amazones et de l'allée du Jeu de Criquet, les bordures sont abaissées pour favoriser la circulation sur l'allée de Amazones ;
Que toutefois, l'aménagement projeté ne prend pas suffisamment en considération les cheminements transversaux qui traversent l'allée du Jeu de Criquet, notamment au niveau de l'allée des Amazones ; que ces cheminements constituent des liaisons naturelles au sein du Bois de la Cambre et sont largement empruntés par les promeneurs ; qu'il convient de limiter les ruptures dans ces cheminements et de rendre les traversées immédiatement compréhensibles pour l'ensemble des usagers ; qu'il y a, dès lors, lieu d'adapter le traitement de l'intersection entre l'allée du Jeu de Criquet et l'allée des Amazones afin de matérialiser clairement la continuité du cheminement piéton et la priorité qui lui est accordée ;
Considérant que le projet prévoit l'implantation de potelets anti-stationnement tout au long de l'allée du Jeu de Criquet ainsi que sur une partie du parking, afin d'empêcher la circulation automobile non autorisée et le stationnement sauvage ;
Que, si ce type de dispositif peut se justifier à certains endroits afin de garantir le respect des aménagements projetés, il convient toutefois d'éviter, autant que possible, l'encombrement de l'espace public par du mobilier urbain non nécessaire ; qu'une multiplication des potelets est susceptible de nuire à la qualité paysagère du site, de réduire le confort des cheminements et de créer des obstacles supplémentaires pour les usagers ;
Qu'il convient, lorsque cela est possible, de privilégier d'autres éléments de mobilier urbain remplissant simultanément une fonction d'usage et de protection, tels que des arceaux pour vélos, des bancs ou tout autre dispositif présentant une efficacité équivalente ; que toutefois, l'implantation de tels dispositifs en trottoir le long de l'allée du Jeu de Criquet réduirait d'autant plus la largeur utilisable pour les piétons ; qu'il y a lieu de rationaliser le nombre de potelets en limitant leur implantation aux seules situations où aucune autre solution ne permet d'atteindre l'objectif recherché ;
Que, lorsque le maintien de potelets s'avère indispensable, leur implantation doit respecter les prescriptions réglementaires applicables ; que l'article 13, §1er, du Titre VII du RRU prévoit un espacement compris entre 1,50 mètres et 3 mètres ;
Qu'il y a lieu de prévoir un espacement permettant d'assurer le passage confortable des cyclistes empruntant l'itinéraire vélo PLUS, y compris des vélos de grandes dimensions tels que les vélos-cargos, tout en empêchant efficacement l'accès des voitures ; qu'un écartement compris entre 1,50 mètres et 2 mètres répond à cet objectif et apparaît, à cet égard, le plus approprié ;
Considérant que l'aménagement d'un pont en bois « antidérapant » qui plus est situé juste avant/après un virage n'est pas souhaitable surtout en zone forestière naturellement plus humide en cas de pluie ; que, tout en préservant le principe de la passerelle et la porosité (interstices), il conviendrait de proposer un autre revêtement assurément non glissant ou un autre type d'aménagement qui pourrait également être en béton ;
Considérant que le projet propose très peu d'arceaux vélo alors que ce lieu est aussi un point de départ pour les balades de promeneur et proche également de la plaine de jeux ; qu'il conviendrait donc d'augmenter l'offre en stationnement vélo ;
Que la localisation des nouveaux emplacements pour vélos est prévue dans une zone du parking relativement éloignée de l'entrée principale ; que cette configuration réduit la visibilité naturelle des

installations et diminue le contrôle social, facteur pourtant reconnu pour prévenir les actes de vandalisme et de vol ; que l'éloignement des stationnements vélos peut constituer un frein à leur utilisation, en particulier pour les usagers recherchant un stationnement pratique, rapide et sécurisant ;
Que la promotion de la mobilité active, et notamment du vélo, implique de garantir des infrastructures visibles, accessibles et sécurisées ; que les bonnes pratiques en matière d'aménagement recommandent d'implanter les stationnements vélos à proximité immédiate des entrées principales ou dans des zones bénéficiant d'une surveillance naturelle accrue ; qu'un défaut de visibilité et de sécurisation peut entraîner un sous-usage des équipements ainsi qu'un risque accru de dégradations ou de vols ;

Gestion des eaux :

Considérant que le projet se situe en zone III de protection de captage, et que pour cela Vivaqua a été interrogé, ne posant aucune contre-indication à des aménagements d'infiltration dispersants type noues ;
Que le projet n'inclut aucun dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, mais prévoit une gestion traditionnelle de l'eau de pluie avec avaloirs et connexions au réseau d'égouttage ;
Que le projet prévoit la mise en place de bordures hautes au droit du parking afin d'éviter que les véhicules ne soient stationnés trop près de la végétation et afin d'empêcher l'écoulement des eaux de ruissellement du parking vers les zones perméables, ce qui est un non-sens vis-à-vis de la GIEP ;
Que le demandeur précise en séance qu'un séparateur d'hydrocarbures est prévu ;
Considérant que les zones imperméables sont diminuées par rapport à la situation actuelle ;
Que l'élargissement de l'imperméabilisation de l'allée du Jeu de Criquet est regrettable ; que celui-ci participe à la réduction de pleine terre pour la gestion des eaux pluviales et affecte le système racinaire des arbres à proximité directe ; que la création du trottoir cyclo-piéton compense le rétrécissement de la voirie ; que le travail du sol à cet endroit risque de fortement impacter le système racinaire des arbres le long de l'allée du Jeu de Criquet ; qu'en conséquence, il y a lieu que la partie cyclo-piétonne soit réalisée dans un revêtement perméable (type Komex par exemple) installé sur une fondation terre-pierre permettant la préservation du système racinaire ;
Qu'il en va de même pour la connexion avec le chemin des Mimules ;
Que cette adaptation ne remet pas en question l'impact du projet sur la zone de captage de Vivaqua ; que, vu que cette zone est réservée aux piétons et aux cyclistes, le risque de pollution des eaux de ruissellement est quasi nul ;
Que le taux d'imperméabilisation du projet diminuerait d'autant plus ;
Que toute intervention devra être précédée d'un sondage racinaire et d'une aspiration afin de préserver au maximum les racines présentes ;

Biodiversité :

Considérant la localisation du projet d'aménagements de parkings en zone de parcs au PRAS ;
Que le projet se situe dans la zone Natura 2000 ZSC I « *La forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe* », au niveau de la station IA2 « *Bois de la Cambre* » ;
Que les objectifs de conservation du site Natura 2000, au sein duquel se trouve le projet, sont essentiellement liés à la faune et aux milieux boisés ;
Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences (EAI) par le bureau Aries en janvier 2025, en application du chapitre 5 de l'ordonnance nature portant sur l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêts communautaire et régional ;
Considérant que la présence de voiries et de parkings au sein du Bois de la Cambre induit une perturbation sonore générée par la circulation et lumineuse générée par la présence de lampadaire et de phares des véhicules ;
Que ces lampadaires sont situés en lisière des boisements, des zones souvent utilisées comme corridors de vol par les chauves-souris ; qu'il est donc essentiel de minimiser leur impact lumineux à ces emplacements stratégiques ;
Considérant les nombreuses incidences ou risques d'incidences du projet sur le milieu, soulevées dans l'EAI : perturbation liée à l'éclairage, morcellement de l'habitat et effet barrière, perte ou dégradation d'écotopes et/ou de biotopes, perturbation chimique, perturbation physicomorphologique, risque de

dérangement de la faune, risque de pollution par des espèces exotiques envahissantes en phase chantier ;
Que l'éclairage existant sera maintenu dans le cadre de la demande et que les recommandations de l'EAI ne sont donc pas appliquées ;
Que la phase chantier pourrait engendrer des incidences environnementales comme la compaction des sols forestiers, des racines, ainsi que le risque de pollution des milieux environnants ;
Qu'en conséquence, il y a lieu d'appliquer toutes les mesures d'atténuation (choix des espèces, produits phytosanitaires, emprise du chantier, perturbation chimique, périodes de chantiers, espèces invasives, ...) décrites dans le rapport d'évaluation appropriée des incidences 2025, y compris pendant le chantier ;

Environnement sonore :

Considérant que le site est situé au sein du Bois de la Cambre, classé notamment en zone Natura 2000, constituant un environnement à très haute sensibilité au bruit, en particulier durant la période nocturne ;
Considérant que le parking, lié à une boite de nuit, génère des flux nocturne (véhicules, portières, attroupements) constituant une source de nuisances sonores ; que le parking renforce l'attractivité et la fréquentation de l'établissement ;
Considérant l'absence de garanties suffisantes quant à la maîtrise effective de ces nuisances sonores ;
Considérant que, lors du chantier, le bruit et les dérangements générés dus aux engins de chantier et aux travailleurs seront limités après le coucher du soleil et avant le lever afin de diminuer les impacts sur la faune protégée ;
Considérant que le gestionnaire mettra tout en œuvre pour (faire) respecter le niveau sonore en dessous de 65dB(A), calculé sur une durée de 15 min (LAeq,15min, gl< 65dB(A)), conformément au seuil défini dans l'ordonnance Nature 2012 pour les zones Natura 2000 ;

Avis favorable sous conditions de/d' :

Mobilité :
- aménager l'allée du Jeu de Criquet en rue cyclable ;
- rationaliser/diminuer le nombre d'encoches sur l'allée du Jeu de Criquet :
- **limiter leur implantation au strict nécessaire pour atteindre les objectifs de modération de la vitesse et permettre les croisements de véhicules ;**
- **ne pas implanter d'encoche au croisement avec l'allée des Amazones ;**
- **tenir compte de l'implantation des arbres existants afin de préserver les systèmes racinaires ;**
- **placer de la signalisation E3 à chaque encoche ;**

- adapter le traitement de l'intersection entre l'allée du Jeu de Criquet et l'allée des Amazones afin de matérialiser clairement la continuité du cheminement piéton ;
- prévoir une alternative moins routière pour le revêtement de la chaussée carrossable (béton clair comme le béton désactivé ou lavé, par exemple) ;
- prévoir un autre revêtement pour le pont en bois (alternative en béton par exemple) ;
- limiter au maximum le nombre de potelets ; assurer une inter-distance qui permette le passage des vélos (grandes dimensions compris) ;
- augmenter l'offre en stationnement vélo (arceaux en U) ;
- prévoir d'organiser le stationnement vélo au plus proche de l'entrée principale ;

Gestion des eaux et biodiversité :
- désimperméabiliser le trottoir de l'allée du Jeu de Criquet, ainsi que la liaison cyclo-piétonne du chemin des Mimules ; réaliser des fondations en terre-pierre avec aspiration de terre au droit des systèmes racinaires des arbres existants ;
- supprimer tout raccordement au réseau d'égouttage des futures installations : l'ensemble du projet doit être auto-géré à la parcelle, au plus proche des surfaces nouvellement imperméables, à l'aide de techniques et d'aménagements de gestion intégrée des eaux pluviales ; il faut

privilégier le recours à des aménagements d'infiltration fondés sur la nature et la faculté infiltrante du sol ;
- ajouter une fonction hydraulique aux aménagements projetés, privilégier la végétalisation de certaines zones, rendre certains revêtements perméables, aménager des massifs stockants sous les stationnements ;
- prendre des mesures supplémentaires pour sécuriser les zones qui sont à risque de connaitre du stationnement sauvage et donc une dégradation de l'espace, illustrées à la figure 27 de l'évaluation appropriée des incidences ;
- appliquer toutes les mesures d'atténuation décrites dans le rapport d'évaluation appropriée des incidences ;
- remplacer l'éclairage de tout le site par un éclairage monochromatique de couleur ambre à rouge (longueur d'onde entre 590 nm et 700 nm), évitant les émissions dans les spectres UV, bleu et vert ;

- **dont la projection est intégralement orientée vers le bas (indice ULOR 0%) ;**
- **dont l'éclairement moyen horizontal est inférieur à 5 lux ;**
- **doté d'une planification horaire et/ou de détecteurs de présence afin de n'éclairer que lorsque l'usage le nécessite ;**

- privilégier un éclairage le plus proche du sol possible, au minimum inférieur à 3 mètres ;
- calculer le CBS+ (coefficient de potentiel de biodiversité par surface) en situation existante et en situation projetée afin de s'assurer de la prise en compte de la biodiversité.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: R958/2025 (PFD)

Adresse / Adres:
Chaussée d'Anvers 29 - 39 1000 Bruxelles
Boulevard du Roi Albert II 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: North Star City

Objet / Betreft: Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements et aménager un jardin.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

3

AVIS MAJORITAIRE (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles :

Partie I : Concernant le volet urbanistique de cette demande (référence du dossier 04/PFD/1998434) :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé le long de deux espaces structurants, en zone administrative, et en zone d'habitation au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/08/2025 ; qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Considérant que la demande vise à :
Dans le projet initial : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements, aménager un jardin ;
Dans le projet amendé : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements et aménager un jardin ;

Étude d'incidences :

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidences en vertu des rubriques de l'Annexe A du CoBAT :

- 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 19) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
  - la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
  - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude, visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet, et d'autre part à améliorer le projet ; que le projet a été amendé en conséquence ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 30 jours pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : + de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 188/9 du CoBAT dans le cadre de dérogations au Titre I du RRU :
  - Art. 3 - implantation d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 - hauteur de la toiture et installations techniques ;
- Application de l'article 175/2 du CoBAT : Demande soumise à EI au vu de l'Annexe A ;
- Application de l'article 175/14 du CoBAT : Etude d'incidences, enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un permis mixte ;

Attendu que la demande a été soumise à l'enquête publique de 03/06/2026 à 02/07/2026 sur le territoire de la Ville de Bruxelles, ainsi que sur le territoire de la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;
Considérant qu'une demande d'être entendu lors de la commission de concertation a été introduite à la Ville de Bruxelles, qui portent principalement sur le statut du passage et que, dans sa configuration actuelle, sans fixation au mur du bâtiment adjacent Nord Gate, le projet ne semble à première vue pas constituer une nuisance ;
Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu ont été introduites à la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;

Avis demandés :

Vu l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2025, qui porte la référence CP.1991.0347/37 ; que cet avis stipule qu'un avis favorable sous réserve est émis pour les bâtiments B, 1 et 2 et qu'aucune conclusion ne peut être rendue concernant les bâtiments 3, 4 et 5 ;
Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 8/06/2026, qui porte la référence CP.1991.0347/42 ; que cet avis stipule l'avis officiel du SPF Intérieur n'a pas encore été communiqué, mais le SIAMU a pris en compte les dérogations qui seront accordées par le SPF Intérieur selon une confirmation informelle ;
Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA) de 08/07/2025, émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 24/11/2025 sur la demande initiale, portant la référence BM/DGI_2025_PU_238 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 12/05/2026 sur la demande amendée, portant la référence BM/DGI_2026_PU_104 ; que BM émet un avis favorable à la condition du strict respect des conditions émanant du gestionnaire de voirie ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 04/11/2025 ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 26/05/2026 pour la demande amendée ;
Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo - ABP' du 21/11/2025 en matière d'accessibilité du projet ;
Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025 ;
Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025 pour la demande amendée ;
Vu la lettre de SIBELGA, reçue le 29/10/2025 ;
Vu l'avis de ELIA pour la demande amendée dans lequel des prescriptions de sécurité sont indiquées ;

Contexte général :

Considérant que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;
Considérant que le projet a pour objectif de préserver une vaste surface de bureaux d'environ 40.000 m² sur ce site ; qu'outre cette surface, une mixité sur le site est présentée, notamment avec une offre de logements plus importante, afin de rompre avec le caractère monofonctionnel du quartier, dominé par les bureaux ; qu'une activation poussée du socle est également recherchée afin de créer une interaction avec le domaine public ;
Considérant que la demande amendée prévoit un nombre de 117 logements, répartis comme suit :

- 16 appartements 3 chambres ;
- 60 appartements 2 chambres ;
- 32 appartements 1 chambre ;
- et 9 studios ;

Qu'elle présente donc une mixité de types d'habitations ;

PRAS :

Considérant que la demande se situe principalement en zone administrative selon le PRAS ;
Considérant que cette zone est affectée aux bureaux, aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que le projet présente 11.530 m² de logement, 39.823 m² de bureau et 1.462 m² d'équipement, ce qui s'inscrit donc dans les prescriptions particulières de cette zone ;
Considérant que cette zone peut aussi être affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que le projet héberge 1.214 m² de commerce ;
Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser des commerces et des équipements sur ce site ; qu'ils constituent un complément souhaitable aux fonctions principales de bureau et de logement ;
Considérant que la mise en œuvre d'un espace commercial et des équipements accessibles au public offrent un programme approprié dans ce quartier plutôt monofonctionnel et implique une activation bienvenue du rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien existant du CPAS de la Ville se situe en zone d'habitation selon le PRAS ;
Que les logements existants sont préservés dans cet immeuble ; que la demande amendée ne prévoit pas de surélévation de ce bâtiment et ne modifie donc pas celui-ci ;
Considérant que le programme envisagé est donc conforme aux prescriptions particulières des zones concernées ;

Considérant que la demande modifie l'intérieur de l'îlot ; que le projet a pour but de créer une zone privative et végétale, au cœur du site, entourée par des nouvelles constructions ; qu'il s'agit d'une zone largement plantée en pleine terre pour laquelle la construction existante en sous-sol est démolie ;
Considérant qu'il est jugé souhaitable de créer un intérieur d'îlot calme et verdoyant, notamment dans la perspective des logements ajoutés sur ce site qui bénéficieront d'un espace extérieur agréable et privatif ;
Considérant, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, que le projet prévoit un intérieur d'îlot qui présente, en priorité, une qualité végétale, et ensuite, minérale, esthétique et paysagère et y favorise des surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet apporte une modification aux caractéristiques urbanistiques des constructions concernées ;
Considérant que, dans la zone d'habitation selon le PRAS, le bâtiment du CPAS reste inchangé dans le projet amendé ; que par rapport à la demande initiale il n'y a donc plus de modifications de son caractère architectural ;
Considérant que, dans la zone administrative selon le PRAS, un ensemble immobilier est créé autour d'un nouvel intérieur îlot ; que ce projet a un impact considérable sur le caractère urbanistique du site ; que, d'une part, cet ensemble tente de s'intégrer au tissu résidentiel existant à proximité ; que, d'autre part, les volumes des tours plus hautes font écho aux volumes des tours environnantes issus principalement du plan Manhattan ; que le projet est une transition entre les différentes typologies du quartier ;

Affectation :

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité programmatique, le projet offre une superficie hors-sol de 59.230 m² (bâtiment du CPAS compris), réparti comme suit :

- 39.996 m² affectée aux bureaux ;
- 15.953 m² affectée aux logements ;
- 2.067 aux équipements :
- et de 1.214 m² aux commerces ;

Que la situation existante présente 45.750 m² ;
- 43.122 m² de bureau ;
- 2.159 m² de logement (CPAS) ;
- 318 m² d'équipement (CPAS) ;
- et 151 m² de commerce CPAS) ;

Considérant que l'immeuble existant en question constitue un ensemble monofonctionnel ; que le projet prévoit l'ajout d'une superficie de 13.480 m², principalement afin d'introduire une mixité fonctionnelle tout en maintenant une importante superficie de bureaux ; que la création d'une mixité entre bureaux et logements constitue un objectif pertinent, notamment en vue de renforcer la diversité des usages et l'animation du quartier ;
Considérant que cette évolution est positive en termes de mixité par rapport à la situation existante ; que d'un côté du site, les bureaux demeurent largement dominants ; qu'il est judicieux de maintenir un pôle de bureaux important à proximité de la gare du Nord afin de répondre à la demande des grands opérateurs dans le contexte bruxellois et de préserver l'attractivité du site pour des activités tertiaires d'envergure, spécifiquement le long du boulevard Roi Albert II ;

RRU :

Considérant que l'ensemble immobilier concerné ne peut pas être considéré comme une construction isolée dans le cadre de cette demande, malgré sa taille importante et son implantation particulière dans le tissu urbain ;
Que la demande concerne une construction mitoyenne, étant donné que le volume de construction proposé touche un mur mitoyen ; que la section I du Titre I du RRU est donc d'application ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, étant donné que l'implantation de la façade le long du boulevard Roi Albert II présente un retrait par rapport à l'alignement prescrit ; qu'au niveau du passage public, la clôture n'est pas non plus implantée à l'alignement et constitue donc également une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée la façade est mise en retrait en permettant de générer une entrée généreuse à l'immeuble de bureau ;
Considérant que le portique est ancré sur la saillie du bâtiment adjacent, à peu près identique à celui de la façade au rez-de-chaussée, à environ 5 m en retrait de l'alignement ; qu'il s'intègre autant que possible dans son contexte bâti ;
Considérant que la clôture est nécessaire pour fermer le passage la nuit ;
Considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que la demande génère des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la corniche du bâtiment existant du CPAS (14.57 m par rapport au niveau de référence) est dépassée par la hauteur de la corniche de la nouvelle construction adjacente (19.06 m par rapport au niveau de référence) et que les hauteurs des nouvelles constructions dépassent de plus de 3 m celle du bâtiment du CPAS ;
Considérant que, pour les bâtiments implantés à l'alignement (bât. 1, 2, 3 et B), la réflexion relative aux articles 5 et 6 du Titre I (hauteur de façade et hauteur de toiture) est identique ;
Considérant que ces bâtiments s'élèvent progressivement et présentent des hauteurs nettement plus élevées par rapport à la situation existante, ainsi que par rapport aux immeubles dans la chaussée d'Anvers et la rue du Peuple ;
Considérant qu'une transition graduelle des hauteurs de façade est créée entre les bâtiments résidentiels situés le long de la chaussée d'Anvers et les immeubles de grande hauteur du boulevard du Roi Albert II ; qu'à côté du bâtiment du CPAS un gabarit de R+5 est prévu (19.06 m), puis un R+6 à l'angle (22.63 m) et un R+12+T au niveau de la rue du Peuple (41.55 m) ;

Considérant que les hauteurs des façades et des toitures des bâtiments 1 et 2 s'inscrivent dans les hauteurs des gabarits existants au niveau de la chaussée d'Anvers en mettant un accent subtil sur l'immeuble d'angle ;
Considérant que la hauteur de l'immeuble de bureau côté boulevard du Roi Albert II passe de 45.66 m à 63.19 m (R+13 à R+16) et présente donc une émergence plus marquée dans le tissu urbain ; que cela est déjà le cas en situation existante ; qu'un volume nettement plus important au niveau de ce large boulevard est raisonnable et n'entraîne pas de nuisances majeures pour les parcelles environnantes ;
Considérant que les hauteurs de toitures et des façades projetées s'inscrivent largement dans le cadre urbain ; que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que la demande génère également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, étant donné que, pour le bâtiment 4, un volume R+8 est prévu qui ne donne pas directement sur le domaine public (en intérieur d'îlot) et qui ferme donc la cour intérieure du côté de la petite place donnant sur la chaussée d'Anvers ;
Considérant que l'implantation de ce bâtiment présente un intérêt particulier, car il délimite la cour intérieure ; que les distances avec les immeubles voisins sont importantes et qu'il ne leur porte dès lors pas préjudice ;
Que, de plus, en termes d'urbanisme le socle de ce bâtiment apporte une plus-value importante au projet, étant donné qu'il abrite un programme d'équipement et établit une interaction positive avec la place qui lui fait face ;

Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Architecture :

Bâtiment B :

Considérant que le bâtiment B reprend en grande partie la structure existante du bâtiment Ferraris ; que le maintien de la fonction de bureau constitue la meilleure garantie pour préserver au maximum la construction existante (structure, noyaux d'ascenseurs, sanitaires et gaines) ; que la surélévation est réalisée dans une structure métallique ou en CLT si la stabilité la permet ;
Considérant que les façades sont démolies et remplacées par une nouvelle structure de type façade rideaux, qui met davantage en valeur les lignes verticales et horizontales et présente des angles arrondis aux étages et qui répond aux exigences actuelles en matière d'isolation, d'éclairage naturel et de sécurité incendie ; qu'une finition de façade sensiblement différente par rapport à la situation existante est proposée, ainsi que par rapport aux nouvelles constructions envisagées dans cette demande ; que le bâtiment B se présente donc visuellement comme un immeuble de bureau distinct et autonome avec une entrée principale bien visible donnant sur le boulevard Roi Albert II;
Considérant que l'immeuble est divisé horizontalement en quatre parties, chacune disposant de sa propre terrasse ; qu'il est envisagé d'y mettre en place des aménagements verts ; qu'en outre, chaque étage dispose d'un jardin d'hiver, ce qui améliore la qualité spatiale des espaces de bureaux pour les futurs occupants ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée les espaces logistiques sont regroupés à l'arrière du noyau central (accès via la rue du Peuple) et les fonctions plus publiques sont organisées côté rue, plus précisément le foyer à côté de l'entrée principale, la galerie d'exposition à l'angle du bien et l'auditoire au niveau du passage ; que, dans la mesure du possible, le socle de l'immeuble de bureaux est donc activé ; qu'en tout état de cause aucun autocollant ne peut être placé sur les vitrages afin de préserver le lien visuel entre ces espaces et l'espace public ;
Considérant que les installations techniques sont en grande partie intégrées dans le sous-sol, ainsi que dans le couronnement du bâtiment grâce à un revêtement de façade continu, ce qui les rend à peine perceptibles depuis la voie publique ;

Considérant que ce projet de rénovation lourde offre une revalorisation bienvenue de l'immeuble de bureaux au profit des futurs utilisateurs ; que l'activation du rez-de-chaussée est également jugée opportune ;

Bâtiment 1 :

Considérant que le bâtiment 1 est légèrement plus élevé par rapport au voisin ; que le raccord avec ce bâtiment existant du CPAS contribue à une transition graduelle envisageable en termes de gabarit ;
Considérant que les terrasses privatives sont conçues en saillie côté espace public ;

Bâtiment 2 :

Considérant que le bâtiment 2 occupe une position visible à l'angle du site ;

Bâtiment 3 :

Considérant que le bâtiment 3 abrite des appartements de 2 chambres ;

Bâtiment 4

Considérant que le traitement du socle, intégrant un programme de 2 équipements, constitue un élément positif du projet ; qu'il contribue à l'animation du rez-de-chaussée et au renforcement de la qualité urbaine du site ;

Espace ouvert :

Intérieur d'îlot :

Considérant, en compensation de l'abattage des arbres à l'angle du site, que le projet prévoit la création d'un jardin intérieur majoritairement en pleine terre, complété par des toitures végétalisées et des terrasses plantées ; que ces aménagements contribuent à améliorer significativement la qualité paysagère et environnementale du site ;
Considérant que l'intérieur d'îlot présente une végétalisation nettement renforcée par rapport à la situation existante, permettant de développer un espace plus agréable, plus calme et plus appropriable pour les futurs occupants ;
Considérant que ces aménagements participent également à l'amélioration du microclimat, à la gestion des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité ; que l'intérieur d'îlot constitue dès lors une réelle plus-value qualitative du projet ;

Passage public :

Considérant que le passage contribue à la création de liens entre les différentes parties du quartier ; qu'il favorise l'animation des espaces publics et la traversablilité de l'îlot ; que le passage participe également à la perméabilité du site ;
Considérant que l'intégration de fonctions actives à proximité du passage est de nature à renforcer son attractivité et son appropriation par les usagers ; que l'équipement est apprécié à cet égard ; que l'auditoire avec le long couloir qui la jouxte génère toutefois moins d'activation du passage ;
Considérant toutefois que la privatisation envisagée du passage le long de l'immeuble de bureaux constitue une régression en termes de perméabilité urbaine ; qu'il serait préférable de maintenir un cheminement plus large, accessible au public afin de préserver la continuité des parcours piétons ;
Considérant que le dessin des portiques métalliques est également assez conventionnel ; qu'il convient de privilégier une architecture plus raffinée pour ces portiques, intégrée autant que possible à l'architecture des biens adjacents ;

Considérant que l'étude recommande également de maintenir une perméabilité piétonne au niveau du passage entre les deux bâtiments de bureaux tout en développant un aménagement paysager qualitatif et des fonctions activatrices à ses abords ;
Considérant en outre qu'il y a lieu d'affiner l'aménagement du passage et de ses abords afin d'en améliorer la lisibilité, la qualité paysagère et le sentiment de sécurité des usagers ;
Que l'organisation de l'accès au parking à vélos permettrait ici d'activer cette partie du projet et d'assurer un contrôle social souhaitable ;

Conclusion :

Considérant que le projet présente plusieurs qualités, notamment la rénovation et la valorisation de l'immeuble de bureaux existant, l'introduction d'une mixité fonctionnelle accrue, la création d'un intérieur d'îlot largement végétalisé ainsi que l'amélioration de l'animation urbaine par l'intégration de commerces et d'équipements ;
Considérant que le projet constitue une requalification pertinente du site et contribue positivement à l'évolution du quartier vers un environnement plus mixte, plus habité et plus qualitatif ;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au principe de bon aménagement des lieux.

Partie II : Concernant le volet environnemental de cette demande (référence IPE/1B/2025/20021450) :

MOBILITE :

Considérant que le site bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports en commun grâce au pôle multimodal de la garde du Nord ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a modifié la répartition des emplacements de parkings, entre les différentes affectations prévues sur le site, afin de limiter le report de stationnement en voirie ;
Considérant que le projet amendé, comme le projet de base, prévoit une capacité en stationnement pour les bureaux inférieure au ratio maximum imposé par le volet stationnement du CoBrACE (soit 197 emplacements prévus, pour un ratio de maximum 200 places) ;
Considérant que le projet amendé prévoit une poche de parking de 48 emplacements alloués aux 117 nouveaux logements, tandis que le calculateur de BE « Ratio parking/logements » préconise une offre limitée à 37 emplacements (en considérant les trois mêmes secteurs statistiques que ceux repris dans l'étude d'incidences),
Considérant, dès lors, que le parking à usage mixte présente une surcapacité potentielle d'une dizaine de places de stationnement selon les données de ce calculateur ;
Considérant néanmoins que ce ratio est déjà nettement inférieur au 1 place de parking minimum par logement comme le prévoit le titre VIII, article 6 du R.R.U, ce qui permet de diminuer l'impact automobile sur le quartier ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a optimisé la capacité, l'accessibilité et l'organisation des locaux vélos prévus sur le site (suppression des racks à vélo double étage, dimensionnement de 10% des places pour accueillir des vélos cargo…) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, prévoit de nouveaux emplacement vélos de courte durée couverts et sécurisés pour les visiteurs des logements (à proximité du jardin intérieur), ainsi que pour les clients des commerces et équipements publics (15 places intégrées au parking vélos des logements) ;
Considérant que le projet amendé prévoit également de nombreux emplacement vélos de courte durée au niveau de l'espace public ;

Considérant que la nouvelle zone de livraison pour l'immeuble de bureaux ne peut accueillir que deux camionnettes, et non des camions du fait de la hauteur libre limitée au sein de l'immeuble de bureaux existant partiellement rénové ;
Considérant que l'étude d'incidences estime à maximum 3 livraisons en camion par jour vers cet immeuble de bureaux (en plus des 8 réalisées en camionnettes) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la configuration de l'aire de livraison pour les camions prévue en voirie pour l'immeuble de bureaux (éloignement du carrefour et allongement de 12 à 15 m) ;
Considérant l'évolution des surfaces commerciales envisagées au niveau Rez des immeubles 2 et 3 au stade du projet amendé : à savoir le regroupement des deux cellules commerciales en une seule cellule de près de 700 m³ ;
Considérant que cette surface commerciale permet l'installation d'un commerce de type supermarché ;
Considérant la proposition du maître d'ouvrage de prévoir, au stade du projet amendé, une nouvelle zone de livraison pour les camions en voirie de 12 m le long de la rue du Peuple pour ce commerce ;

SOL et EAUX SOUTERRAINES :

Considérant que le site du projet se situe en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol, c'est-à-dire sur une parcelle potentiellement polluée,
Considérant, qu'à ce titre, le demandeur a introduit une demande de dérogation le 30/04/26 afin de pouvoir entamer l'étude en phase de chantier (une fois les permis octroyés) et que cette demande est toujours en cours d'instruction auprès de BE ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, permet l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site,
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique,

EAUX DE SURFACE :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, optimise la gestion des eaux pluviales au sein du projet (meilleure dimensionnement des toitures stockantes, du bassin d'infiltration et du bassin d'orage, ainsi que des citernes de récupération) ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit la démolition d'une partie des sous-sols existants sur le site afin de créer une nouvelle zone de pleine terre de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe ;
Considérant que cette zone d'infiltration de 270 m² ne permet d'absorber que les eaux pluviales issues de la partie « Logement » du projet,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site ;
Considérant que la partie « Bureaux » du projet, dépourvue de zone de pleine terre, prévoit de tamponner les eaux pluviales grâce à des toitures stockantes pour un volume de 65 m³ (5 cm d'eau sur 1307 m² de toiture), complétées d'un bassin d'orage de 300 m³,

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :

Considérant que le projet amendé a tenu compte des recommandations de l'étude d'incidences en matière d'augmentation de la proportion d'espèces indigènes, de précision quant à la composition de toitures végétalisées et d'intégration de dispositifs d'accueil pour la faune ;

Considérant que le projet amendé optimise et agrandit la zone d'espace vert (sur dalle), prévue le long du passage public maintenu entre le boulevard Albert II à la place St Roch ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m² ;

BRUIT :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a pris soin de déplacer et de redimensionner le rejet d'air des bureaux, identifié comme problématique par l'étude d'incidences vis-à-vis des logements projetés au sein du bâtiment 4, et de réhausser l'écran acoustique prévu autour des PAC installées en toiture de l'immeuble de bureaux ;

ENERGIE ET QUALITE DE L'AIR :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore les performances énergétiques du projet (via notamment l'installation d'une régulation de puissance flexible sur les PAC et l'optimisation de la superficie couverte par les panneaux solaires) ;

SECURITE :

Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet de base a fait l'objet d'un premier avis SIAMU daté du 18/12/25 (Réf. : CI.1991.0347/36),
Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet amendé a fait l'objet d'un nouvel avis favorable du SIAMU daté du 08/06/26 (Réf. : CI.1991.0347/41).

Avis FAVORABLE sous réserve de mener à bien les tests d'infiltration, ainsi que les études sur l'état du sol (intégrant le scénario 'situation projetée') permettant de valider la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales au niveau de la zone de pleine terre prévue par le projet.

<u>AVIS MINORITAIRE 1 : Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites</u>

Projet initial : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements, aménager un jardin.
Projet amendé : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 117 logements avec commerces et équipements et aménager un jardin.

Partie I : Concernant le volet urbanistique de cette demande (référence du dossier 04/PFD/1998434) :

Contexte réglementaire :

Attendu que le site se situe en zone administrative, en zone d'habitation et le long 2 espaces structurants selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe également dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS), plus précisément le PPAS n° 46_65bis « Emile Jacqmain », qui a été abrogé totalement le 24/04/2025 ;
Attendu que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;

Demande d'urbanisme mixte :

Considérant qu'il s'agit d'une demande d'urbanisme mixte, introduite auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Qu'une demande a été introduite simultanément pour le volet environnemental de ce projet, sous la référence IPE/1A/2025/2002145 ;

Étude d'incidences :

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidences en vertu des rubriques de l'Annexe A du CoBAT :

- 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 19) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
    - la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
    - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
        - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement (CA) s'est réuni une première fois le 19/11/2025 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude "ARIES" pour la réalisation de l'étude d'incidences ;
Considérant que les décisions prises lors de cette réunion, qui s'est déroulée à huis clos, ont été notifiées par Urban au demandeur en date du 26/11/2026 ;
Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 4 reprises entre le 8 décembre 2025 et le 7 avril 2026 avant de prononcer la clôture de l'étude le 17 avril 2026 ;
Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont donc été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément au cahier des charges :

- ***Alternative 0*** – ***Situation existante de droit*** : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- ***Alternative 1*** – ***Respect des Projectlines :*** Cette alternative vise à mettre en œuvre les ambitions programmatiques et spatiales définies par la Ville de Bruxelles et les administrations régionales dans le cadre des Projectlines pour l'immeuble Ferraris (2021). Elle évalue les incidences d'un projet strictement aligné sur les pourcentages d'affectation recommandés pour la mixité du Quartier Nord ;
- ***Alternative 2*** – ***Suppression du bâtiment 4 :*** Cette alternative examine un scénario où le nouvel immeuble n°4 en R+8 n'est pas construit et le sous-sol sous son emprise est également déconstruit, afin de préserver la lisibilité du passage est–ouest, de garantir une perspective ouverte entre la chaussée d'Anvers et le boulevard Albert II, et d'assurer une

qualité paysagère élevée du jardin intérieur avec davantage de pleine terre et de surfaces perméables ;

- ***Alternative 3*** – ***Reconfiguration spatiale du bâtiment 4*** : Cette alternative vise à étudier un scénario dans lequel l'implantation du bâtiment 4 est revue afin d'améliorer la lisibilité du passage est–ouest, la qualité des perspectives urbaines depuis le boulevard du Roi Albert II, et la cohérence du front bâti cadrant la place Saint-Roch. Elle ne préjuge pas d'une solution architecturale précise : plusieurs options sont possibles (rotation, translation, réduction ciblée du volume), pour autant qu'elles répondent aux objectifs fixés par l'alternative ;
- ***Alternative 4*** – ***Réaffectation du bâtiment 4 en aile résidentielle traversante :*** Cette alternative étudie un scénario où le bâtiment 4 est entièrement « traversant », c'est-à-dire qu'il relie le cœur d'îlot au boulevard Albert II, tout en étant structurellement connecté à l'immeuble principal. L'aile se connecte à l'immeuble principal de manière à constituer depuis le boulevard une barre identifiable, un élément dédié au logement, lisible qui se prolonge vers la chaussée d'Anvers. Le bâtiment est intégralement affecté au logement, assurant une forte visibilité résidentielle sur l'axe Albert II ;
- ***Alternative 5*** – ***Conformité des gabarits au RRU :*** Cette alternative impose une conformité stricte des gabarits (hauteurs, reculs, façades, emprises) aux prescriptions du RRU pour les immeubles implantés le long de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple. Elle vise à garantir une cohérence stricte avec le tissu urbain existant et une meilleure transition vers l'immeuble côté boulevard Albert II tout en limitant la hauteur perçue depuis les rues secondaires, et à assurer une correcte intégration dans le front bâti existant ;

- ***Variante 1*** – ***Passage en pleine terre*** : Variante visant à rendre le passage perméable et en pleine terre ;
- ***Variante 2*** – ***Respect de l'alignement*** : Revenir à l'alignement en supprimant la courbe de la façade boulevard Albert II ;
- ***Variante 3*** – ***Passage public*** : Garantir un passage latéral public ;
- Variante 4 – R***ecours à la géothermie*** : Recours à une installation de géothermie ouverte ou fermée pour la production de chaleur et/ou de froid ;
- ***Variante 5*** – ***Connexion au réseau de chaleur :*** Possibilité pour le site de se connecter à l'avenir à un réseau d'énergie thermique (celui prévu dans le Quartier Nord) ;
- ***Variante 6*** – ***Recours à la riothermie :*** Recours à la riothermie pour la production de chaud et/ou de froid ;

Considérant que lors des discussions menées lors du 1er CA avec le chargé d'étude, il a été décidé d'intégrer l'étude de la variante 1 au sein de l'alternative 1 dans la mesure où celle-ci incluait déjà un passage en pleine terre entre les bâtiments de bureaux Ferraris et North Gate. ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude, visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet, et d'autre part à améliorer le projet ;

Considérant que les conclusions de l'étude ainsi que les principales recommandations chapitre par chapitre sont résumées ci-après :

1. Urbanisme, paysage et patrimoine :

Considérant que selon l'analyse du chargé d'étude, le projet renforce la mixité fonctionnelle et améliore la qualité paysagère du site par rapport à la situation existante, notamment grâce à la création d'un jardin en pleine terre de 754 m² en cœur d'îlot, à des toitures végétalisées et à des terrasses plantées ;

Considérant que la composition volumétrique, échelonnée de R+5 à R+16+ET, assure une transition entre le quartier Saint-Roch et le quartier Manhattan ;
Considérant toutefois que la densité bâtie atteint un rapport P/S de 7,32, supérieur aux densités du quartier Saint-Roch ;
Considérant que l'étude relève également la perte de certaines percées visuelles ;
Considérant que projet étudié privatise le passage entre le boulevard Albert II et la placette Saint-Roch réduisant de facto la perméabilité piétonne est-ouest ;
Considérant que l'implantation du bâtiment 4 en mitoyenneté sur une façade vitrée du bâtiment North Gate est problématique, et que le gabarit des bâtiments B, 3 et 4 génère des incidences en termes d'ombrage sur les espaces sensibles aux abords ;
Considérant que l'étude indique que les espaces végétalisés strictement pris en compte représentent 9,65 % de la superficie du site, avec un déficit de 28,7 m² au regard du quota de 10% fixé par la prescription générale 0.2 du PRAS, et qu'ils atteignent 14,2 % si les cheminements perméables sont inclus ; qu'un espace d'un seul tenant de 619,4 m² est prévu en intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il ressort de l'étude que les enjeux principaux du projet, en termes d'urbanisme, de paysage et de patrimoine, résident, d'une part, dans le maintien d'un passage public ouvert en journée entre le boulevard Albert II et la chaussée d'Anvers, assurant une ouverture physique et visuelle franche entre le bâtiment B et North Gate III, lisible, sans obstacle et renforçant le contrôle social à ses abords (recommandations 1.01 et 1.02), et, d'autre part, dans la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif du jardin de l'auditorium et du passage, en cohérence avec le traitement paysager global du projet et répondant à des fonctions d'embellissement, de séjour et de confort microclimatique (recommandation 1.03) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude qu'une réduction de la densité bâtie du projet constitue un enjeu important, principalement par un affinement du bâtiment de bureaux B et du bâtiment 4 (recommandation 5.01) ; qu'au titre du microclimat, l'étude recommande en outre d'examiner la possibilité de limiter l'augmentation de hauteur du bâtiment B, de modifier la volumétrie et/ou de réduire la hauteur du bâtiment 4, ainsi que de diminuer la hauteur du bâtiment 3 de deux niveaux, afin de réduire les incidences sur l'ensoleillement des espaces sensibles du site et de ses abords (recommandations 5.03, 5.04 et 5.05) ;

2. Socio-économie :

Considérant que l'étude décrit le Territoire Nord comme un secteur en mutation, caractérisé par une forte densité de population, un revenu médian faible, un taux de chômage élevé et un déficit de logements sociaux, de grands logements et de plusieurs équipements de proximité ;
Qu'elle inscrit le projet dans cette dynamique de recomposition, avec un renforcement de la fonction résidentielle et de la mixité fonctionnelle ;
Considérant que le projet permet de pérenniser une occupation tertiaire importante, au travers de du maintien d'Euroclear dans le quartier, tout en augmentant significativement le nombre de logement sur le site en offrant 112 logements supplémentaires ainsi que des équipements de proximité pouvant réponde à des besoins identifiés dans le quartier ;
Considérant que l'étude souligne, un risque de gentrification et un déficit persistant en logements pouvant accueillir des familles ainsi qu'en logements sociaux ou assimilés ;
Considérant en effet que la proportion de logements sociaux ou assimilés (22 %) reste inférieure à la valeur cible des projectlines (25 %), que la part de grands logements est insuffisante au regard des besoins identifiés, et que les bureaux représentent 67,5 % du programme contre un maximum de 50 % visé par les projectlines ;
Considérant qu'il ressort de l'étude que les enjeux principaux du projet, en matière de socio-économie, résident, tant dans la diversification et le renforcement de l'offre résidentielle, que dans le développement d'une offre équilibrée de commerces et d'équipements de proximité ;
Considérant en effet que l'étude recommande d'augmenter la part de logements de grande taille et de logements sociaux ou assimilés, et d'activer le socle au niveau du passage, tout en limitant les effets de gentrification et en favorisant l'accès à l'emploi local (recommandations 2.01, 3.01, 3.02, 3.05 et 3.06) ;

Considérant qu'il ressort également de l'étude que plusieurs alternatives améliorent la mixité fonctionnelle ou la part de logements, mais que l'étude souligne que les scénarios les plus favorables sur ce point ne répondent pas nécessairement aux contraintes programmatiques liées au maintien d'environ 40.000 m² de bureaux pour l'occupant pressenti, de sorte que l'enjeu réside aussi dans la recherche d'un équilibre entre ambition socio-économique, mixité fonctionnelle et faisabilité programmatique ;

3. Mobilité :

Considérant que le projet bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun, que les flux motorisés supplémentaires restent absorbables par le réseau viaire, mais qu'ils contribuent aux phénomènes de saturation en heure de pointe du soir sur le boulevard Albert II ;
Considérant que l'étude montre une suroffre estimée de stationnement pour les logements et une sous-offre théorique pour les bureaux, pouvant générer un report de 22 à 48 véhicules en voirie ;
Considérant que l'étude souligne, à la lumière de l'analyse des alternatives, l'importance du maintien de la perméabilité piétonne est-ouest et de la servitude de passage, ainsi que la nécessité d'un meilleur ajustement de l'offre de stationnement automobile et vélo à la programmation retenue, ainsi qu'une meilleure organisation des livraisons (recommandations 8.10, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.27, 8.31, 8.32, 8.33 et 8.36 à 8.43) ;

4. Sol et eaux souterraines :

Considérant que l'étude souligne que la nappe phréatique superficielle est présente à environ 3 m de profondeur et que le projet, qui conserve globalement la configuration des sous-sols existants, ne devrait pas modifier significativement le fonctionnement hydrogéologique ;
Considérant que la création de 754 m² de pleine terre en contact direct avec le sol naturel constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;
Considérant que la parcelle Ferraris est classée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol et les incertitudes relatives à la qualité des sols persistent ;
Considérant de ce fait que principaux enjeux du projet, en matière de sol, de sous-sol et d'eaux souterraines, résident dans la clarification et l'actualisation de l'état du sol, dans la maîtrise des incidences hydrogéologiques liées aux sous-sols et à l'effet de barrage sur la nappe, ainsi que dans l'examen de la faisabilité d'éventuels dispositifs de géothermie et de mesures d'accompagnement telles que les drains dispersifs (recommandations 14.1 à 14.4) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives augmentant les surfaces de pleine terre améliorent plus sensiblement la recharge de la nappe et le fonctionnement hydrogéologique du site, ce qui confirme que la désimperméabilisation et la maîtrise des interactions entre fondations et nappe constituent des enjeux structurants du projet ;

5. Eaux de surface :

Considérant que l'étude tend à démontrer que le projet améliore la gestion des eaux pluviales par rapport à la situation existante, grâce à un bassin d'orage de 301 m³ pour les bureaux, un bassin d'infiltration de 142 m³ dans le jardin intérieur, des toitures stockantes et deux citernes de récupération ; Que les dispositifs permettent globalement de gérer des événements de période de retour de 100 ans ;
Considérant cependant que certaines incohérences techniques dans les documents produits ont été relevées et nécessitent d'être corrigées;
Considérant qu'au vu de ces éléments, les principaux enjeux pour cette thématique concernent la cohérence et l'optimisation du dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, notamment par l'ajustement des surfaces raccordées, le bon dimensionnement des citernes, bassins d'orage et bassins d'infiltration, l'amélioration de la réutilisation des eaux pluviales et l'intégration correcte du CPAS dans ce schéma hydraulique (recommandations 17.1 à 17.17) ;

Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives augmentant les surfaces de pleine terre et réduisant l'imperméabilisation améliorent encore le fonctionnement hydraulique du site, ce qui confirme que la limitation du ruissellement et la gestion à la parcelle des eaux pluviales constituent des enjeux du projet ;

6. Faune et Flore :

Considérant que l'étude indique que le projet nécessite l'abattage de 22 charmes et de 11 pommiers mais entraîne une augmentation des surfaces végétalisées d'environ 2.698 m² et la plantation de 38 arbres et 82 arbustes, majoritairement indigènes (84 %, et 98 % dans le jardin en pleine terre) ;
Considérant cependant que l'étude souligne par ailleurs que les connexions écologiques avec les infrastructures vertes environnantes demeurent toutefois insuffisantes ;
Considérant dès lors qu'il s'agit d'un des enjeux principaux en matière de faune et flore auquel s'ajoute l'amélioration de la composition végétale et les enjeux de pleine terre et de manière plus connexe, l'intégration de dispositifs favorables à la faune et d'un éclairage adapté à la biodiversité (recommandations 1.04, 6.10, 6.11 et 7.01 à 7.10) ;

7. Energie :

Considérant qu'il ressort de l'étude que le projet adopte un concept zéro énergie fossile reposant sur des pompes à chaleur air-eau et des panneaux photovoltaïques, avec des systèmes de ventilation double flux à récupération de chaleur, constituant une amélioration sensible par rapport au bâtiment existant ;
Considérant toutefois que le potentiel de récupération thermique entre fonctions n'est pas pleinement exploité ;
Considérant dès lors les enjeux principaux du projet, en matière d'énergie, résident dans l'optimisation du pilotage des installations techniques, en particulier des pompes à chaleur, de la ventilation et de la production d'eau chaude sanitaire, dans la généralisation d'équipements sobres et performants en matière d'éclairage, ainsi que dans l'examen de solutions énergétiques complémentaires ou hybrides, telles que la géothermie, le réseau de chaleur ou la riothermie (recommandations 3.11, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 4.03, 4.06, 4.07, 4.08 et 4.09) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les variantes énergétiques ne conduisent pas à substituer entièrement le système retenu, mais qu'elles constituent des pistes sérieuses d'optimisation à approfondir ;
Que l'enjeu énergétique du projet réside dès lors autant dans la performance intrinsèque du projet introduit que dans sa capacité à intégrer ultérieurement des sources thermiques plus mutualisées ou plus renouvelables ;

8. Air :

Considérant que l'absence d'installations de combustion limite les émissions directes de polluants ;
Considérant qu'un rejet d'air vicié en façade du bâtiment de bureaux au niveau R+3 présente des distances inférieures aux valeurs de référence de 8 m vis-à-vis des ouvertures des logements du bâtiment 4 ;
Considérant qu'en matière d'air, les enjeux résident dans la réduction des émissions directes et indirectes liées aux installations techniques et au stationnement, dans le respect des distances et des règles de conception applicables aux prises et rejets d'air, dans la ventilation adéquate des parkings, ainsi que dans le recours à des fluides frigorigènes à faible impact climatique (recommandations 11.02, 13.03 et 13.04).
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les scénarios réduisant les surfaces bâties et les besoins de stationnement sont plus favorables à la qualité de l'air ;

9. Climat :

Considérant que la conservation partielle des structures existantes et la stratégie de réemploi de matériaux contribuent à réduire les émissions de la phase de construction ; Considérant qu'en phase d'exploitation, les installations techniques performantes permettent de réduire les émissions indirectes ;
Considérant qu'en matière de climat, les enjeux se situent dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du projet, dans le recours accru aux matériaux de réemploi ou à faible impact carbone, mais aussi dans l'amélioration générale de la résilience climatique du site par la végétalisation, la gestion de l'eau et les performances énergétiques du bâti (recommandations 16.1 à 16.4) ;

10. Microclimat :

Considérant que l'étude met en avant le fait que le projet engendre une augmentation des ombres portées sur des espaces sensibles aux abords, notamment le long de la chaussée d'Anvers et au niveau de la placette et du parvis Saint-Roch ;
Considérant que le projet augmente les surfaces verticales d'absorption de chaleur, partiellement compensées par les surfaces végétalisées ;
Considérant que pour cette thématique les enjeux résident principalement dans la limitation des effets d'ombrage sur les espaces sensibles du site et de ses abords, dans l'amélioration du confort d'usage des espaces extérieurs exposés au vent, ainsi que dans la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain, notamment par la végétalisation, la réduction de certains gabarits (bâtiment 3) et le recours à des revêtements adaptés (recommandations 5.03, 5.04, 5.05, 6.03, 6.04 et 6.05).
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives réduisant les volumes bâtis ou augmentant les espaces ouverts et végétalisés sont les plus favorables sur ce plan, ce qui confirme que la gestion des gabarits, des ombres portées et des surfaces minérales constitue un enjeu important du projet ;

11. Environnement sonore et vibratoire :

Considérant que selon l'étude, les installations techniques respecteront globalement les valeurs limites réglementaires moyennant des écrans acoustiques ;
Considérant que la prévention des conflits acoustiques entre fonctions sensibles et fonctions potentiellement bruyantes, et l'encadrement strict des usages horeca ou assimilés susceptibles de générer des nuisances sonores, ainsi que la maîtrise acoustique des installations techniques et des livraisons constituent les principaux enjeux de cette thématique (recommandations 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 11.06 et 13.05 à 13.07) ;

12. Être humain :

Considérant que l'étude souligne que la programmation mixte renforce globalement le contrôle social et le sentiment de sécurité ;
Considérant toutefois que des points d'attention subsistent concernant la partie Est du site en dehors des heures de bureau et la conception du passage entre les bâtiments de bureaux ;
Considérant que l'étude recommande de garantir une accessibilité universelle et d'une meilleure prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les logements, les ascenseurs, les parkings et les cheminements, et, d'autre part, d'améliorer la sécurisation et la qualité d'usage des espaces extérieurs, en particulier au niveau de la galerie, du bassin d'infiltration, de l'espace extérieur de la crèche et du jardin intérieur (recommandations 3.08, 3.09, 3.10, 4.01, 6.06, 6.07, 6.08, 8.18 et 8.19) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que l'activation des abords, la lisibilité des espaces et le contrôle social constituent des leviers essentiels pour améliorer la sécurité subjective du site ;

13. Déchets :

Considérant que cinq locaux de stockage sont prévus, dimensionnés de manière globalement adéquate ;
Considérant qu'à la suite de la clôture de l'étude, le demandeur notifié le fonctionnaire délégué de son intention d'amender son projet ;
Considérant que la demande amendée a été introduite en date du 07/05/2026 ;
Considérant que cette demande amendée a été accompagnée d'une analyse du suivi des recommandations de l'étude ;
Considérant que le demandeur déclare avoir intégré, dans le projet amendé, une part importante des recommandations de l'étude d'incidences ; que, selon le tableau de réponses joint à la note explicative amendée, certaines recommandations sont indiquées comme « prises en compte », d'autres comme devant encore être précisées dans les cahiers des charges, transmises aux futurs exploitants, au syndic ou aux autorités compétentes, tandis que certaines sont examinées sans être retenues, partiellement suivies ou devenues sans objet ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 1,01 relative au maintien d'une ouverture publique en journée du passage reliant le boulevard Albert II à la chaussée d'Anvers, le demandeur indique que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m afin de permettre le maintien du passage public, que des portes sont prévues aux deux extrémités du passage et qu'elles seront fermées la nuit par le locataire des bureaux, qu'un équipement de quartier sera implanté au rez-de-chaussée du bâtiment 4 côté parvis Saint-Roch, et qu'un éclairage adapté sera prévu dans le passage public ;
Considérant qu'au même titre que pour la recommandation 1.1, la recommandation 1,02 relative au maintien d'une ouverture physique et visuelle franche entre le bâtiment B et North Gate III, le demandeur indique que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m et qu'il est implanté à 13,83 m du volume principal de North Gate et à 10,13 m de ses volumes bas ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 1,03 et 1,04 relatives à l'aménagement du passage, du jardin de l'auditorium et au renforcement des connexions écologiques, le demandeur indique que le jardin de l'auditorium a été repensé par l'aménagement d'un « îlot vert » continu le long du passage public, permettant la création d'un espace vert structurant, l'amélioration de la qualité du cheminement public et une séparation fonctionnelle et paysagère entre les zones publiques et privatives ;
Considérant qu'en réponse à la recommandation 2,01 relative à la répartition équilibrée des commerces et équipements sur le site, le demandeur indique qu'un espace commercial destiné à l'implantation d'un supermarché est prévu au rez-de-chaussée des bâtiments 2 et 3, et qu'une crèche ainsi qu'un équipement de quartier sont prévus aux niveaux inférieurs du bâtiment 4 ; qu'il précise toutefois que cette recommandation sera prise en compte lors de la recherche d'occupants pour ces espaces ;
Considérant que le demandeur indique que l'équipement de quartier est implanté au rez-de-chaussée, au 1er et au 2e étage du bâtiment 4, au-dessus du niveau de parking et non au-dessus d'une fonction sensible telle qu'un logement ou une crèche ; qu'il précise que, si cet équipement devait être occupé par une salle de sport, des mesures constructives et acoustiques appropriées seraient mises en œuvre ; qu'ainsi il entend répondre à la recommandation 2,03 ;
Considérant que le demandeur indique que le nombre de logements de trois chambres a été porté de 11 à 16, répondant ainsi à la recommandation 3,01 ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 3,02 relative au développement de 25 % de logements sociaux ou assimilés, le demandeur indique prévoir 18 % de logements conventionnés et 13 % de logements à destination publique, soit plus de 30 % de logements à destination des pouvoirs publics ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 3,07 à 3,10 relatives aux ascenseurs et à l'accessibilité PMR, le demandeur indique que les plans ont été corrigés pour desservir le R+5 du bâtiment 4, que 17 logements compatibles PMR sont prévus, que ces logements sont localisés à proximité des ascenseurs desservant les emplacements PMR, et que l'ensemble des remarques d'Access & Go a été pris en compte ;

Considérant que, s'agissant des recommandations 3,11 à 3,17 relatives à l'énergie dans les logements, il y a lieu de distinguer plusieurs situations ; que la recommandation 3,11 relative à une régulation des pompes à chaleur est déclarée prise en compte ; que la recommandation 3,12 a été étudiée et débouche sur la conclusion qu'aucun besoin spécifique de déshumidification n'est identifié dans les logements ; que la recommandation 3,13 est annoncée comme devant être approfondie dans le cadre de l'étude PEB ; que les recommandations 3,14, 3,15 et 3,16 ont été étudiées mais non retenues ; et que la recommandation 3,17 relative à l'éclairage LED et aux détecteurs de mouvement est déclarée prise en compte dans les cahiers des charges ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 4,01 relative au sentiment de sécurité dans la galerie couverte du bâtiment B, le demandeur indique qu'un éclairage continu sur toute la longueur de la galerie est prévu, que le rez-de-chaussée fera l'objet d'un traitement transparent, que la galerie relèvera du domaine privatif et sera gérée et entretenue par le locataire des bureaux, et que des fonctions actives en soirée, telles qu'une galerie d'art et un auditorium avec foyer, y sont prévues ;
Considérant que pour la recommandation 4,02 concernant la desserte du R+10 par les ascenseurs du bâtiment B, il s'agissait d'une erreur matérielle des plans initiaux et a été corrigée dans les plans amendés ;
Considérant que les recommandations 4,06, 4,07 et 4,08 sont déclarées prises en compte, respectivement au regard des exigences BREEAM et du cahier des charges ; que la recommandation 4,09 est annoncée comme devant être détaillée ultérieurement et transmise à l'occupant des bureaux ;
Considérant que le demandeur indique en réponse à la recommandation 5,01 relative à la réduction de la densité bâtie du projet par affinement des bâtiments B et 4, qu'une réduction plus importante que ce qui est opéré dans le projet amendé serait incompatible avec certaines contraintes du projet, notamment liées à l'occupation future par Euroclear, tout en précisant que le projet amendé prévoit une réduction de l'emprise des logements et une légère diminution des surfaces de bureaux ;
Considérant que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m et que sa hauteur a été réduite d'environ 1m répondant selon le demandeur à la recommandation 5,02 et que la réduction de la hauteur d'environ 1m répond à la recommandation 5,04 ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 5,03 relative à la limitation de l'augmentation de hauteur du bâtiment B, le demandeur indique expressément qu'elle a été étudiée mais n'a pas pu être suivie, au motif de son incompatibilité avec les contraintes programmatiques du projet, notamment liées à l'occupation par Euroclear ;
Considérant que le demandeur indique que la volumétrie du bâtiment 3 a été diminuée en largeur et en profondeur mais pas en hauteur répondant donc partiellement à la recommandation 5,05 qui pour rappel demandait une diminution de la hauteur du bâtiment 3 de deux niveaux ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 6,01 à 6,11 relatives aux espaces extérieurs, au mobilier, à la crèche, au bassin d'infiltration, au jardin intérieur, au compostage, à l'éclairage extérieur et aux nichoirs, le tableau du demandeur fait apparaître, selon les cas, des mentions de prise en compte immédiate, de précision ultérieure dans les cahiers des charges, ou de mise en œuvre future ; qu'il en résulte que ces recommandations sont globalement prises en compte ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 7,01 à 7,10 relatives aux plantations, le demandeur annonce, pour l'essentiel, qu'elles seront prises en compte et intégrées dans les cahiers des charges ou le dossier d'entretien ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 8,01 à 8,19 relatives aux parkings et au stationnement motorisé, certaines sont déclarées prises en compte directement, notamment les recommandations 8,01, 8,02, 8,09, 8,15, 8,17, 8,18 et 8,19 ; que d'autres sont formulées comme devant encore être prises en compte ultérieurement ou communiquées lors de la mise en occupation, telles que 8,03, 8,06, 8,07, 8,08, 8,10, 8,11 et 8,16 ; que les recommandations 8,04, 8,05 et 8,14 sont déclarées sans objet ; que les recommandations 8,12 et 8,13 ne sont pas strictement suivies mais présentées comme rencontrées de manière approchante, le projet « tendant » vers les ratios actualisés ;

Considérant que la recommandation 8,23 a été examinée mais non retenue au motif que la configuration actuelle permet de maintenir un parking vélos entièrement indépendant du parking voitures, avec des accès et une rampe dédiée, qu'une reconfiguration impliquerait une réaffectation défavorable des surfaces sans bénéfice proportionné, et qu'elle conduirait soit à la suppression de la rampe d'accès pour les vélos, soit à une réduction de la zone de pleine terre ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 8,36 à 8,43 relatives aux livraisons, le demandeur annonce diverses adaptations de localisation, de longueur, d'organisation ou de modalités de gestion ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 10,01 à 10,08 relatives aux toitures, plusieurs sont déclarées prises en compte, notamment 10,02, 10,03, 10,04, 10,05, 10,06, 10,07 et 10,08 ; qu'en revanche la recommandation 10,01 a été examinée mais n'est pas suivie dans son résultat attendu, le demandeur sollicitant une dérogation au Titre I, article 13 du RRU pour la toiture technique non accessible du bâtiment 3 ;
Considérant que la recommandation 11,01 relative à l'orientation de l'éclairage intérieur fixe est déclarée prise en compte dans les cahiers des charges ; que la recommandation 11,02 relative aux fluides frigorigènes à faible impact climatique est examinée mais seulement partiellement suivie, le recours au CO_2 n'étant pas retenu pour les installations principales de grande puissance, tout en étant envisagé pour l'eau chaude sanitaire ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 12,01 à 12,22 relatives aux clarifications des demandes de permis, une majorité de celles-ci est déclarée prise en compte ou corrigée dans les documents amendés ; qu'il y a toutefois lieu de relever que les recommandations 12,03 et 12,08 sont déclarées sans objet en raison de l'exclusion du bâtiment 5 du périmètre amendé, que la recommandation 12,04 est également déclarée sans objet, et que la recommandation 12,22 est qualifiée de sans objet par le demandeur au motif du choix d'une gestion centralisée des déchets sans poubelles dans les espaces extérieurs ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 16,01 à 16,04 relatives au climat et aux matériaux, la recommandation 16,01 est déclarée prise en compte dans le cadre de BREEAM, la recommandation 16,02 est examinée sans pouvoir être véritablement mise en œuvre pour les fondations, et les recommandations 16,03 et 16,04 sont annoncées comme devant être prises en compte dans le cadre de BREEAM, Taxonomy et des cahiers des charges ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 17,01 à 17,17 relatives à la gestion des eaux, une majorité de celles-ci est déclarée prise en compte, certaines devant encore être précisées ou réalisées ultérieurement, notamment 17,03, 17,05, 17,15 et 17,17 ; que la recommandation 17,16 est examinée mais seulement partiellement suivie ;
Considérant que les recommandations 3,14, 3,15, 3,16, 5,03, 8,23, 9,07 et 10,01 ne sont pas suivies, ou ne le sont qu'à travers une alternative ou une justification différente de celle recommandée par l'étude ; qu'il s'agit respectivement de la mutualisation des installations d'ECS, de la régulation à la demande des groupes de ventilation des logements, des ouvrants automatisés pilotés par la qualité de l'air, de la limitation de la hauteur du bâtiment B, de la division du local vélo des logements, de l'examen du triple vitrage des logements et de l'aménagement d'une toiture verte extensive sur le bâtiment 3 ; que le demandeur motive ces non-suivis par des considérations de performances énergétiques, de maintenance, de risque de mauvaise manipulation, de surchauffe, de contraintes programmatiques liées à Euroclear ou de contraintes techniques liées à la toiture technique.

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 30 jours pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;

- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : + de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 188/9 du CoBAT dans le cadre de dérogations au Titre I du RRU :
  - Art. 3 - implantation d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 - hauteur de la toiture et installations techniques ;
- Application de l'article 175/2 du CoBAT : Demande soumise à EI au vu de l'Annexe A ;
- Application de l'article 175/14 du CoBAT : Etude d'incidences, enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un permis mixte ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique de 03/06/2026 à 02/07/2026 à la Ville de Bruxelles, ainsi qu'à la Commune de Saint-Josse-ten-Noode de 03/06/2026 à 02/07/2026 ;
Qu'une demande d'être entendu lors de la commission de concertation a été introduite à la Ville de Bruxelles, qui portent principalement sur le statut du passage et que, dans sa configuration actuelle, sans fixation au mur du bâtiment adjacent Nord Gate, le projet ne semble à première vue pas constituer une nuisance ;
Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu ont été introduites à la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;

Avis demandés :

Vu l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2025, qui porte la référence CP.1991.0347/37 ; que cet avis stipule qu'un avis favorable sous réserve est émis pour les bâtiments B, 1 et 2 et qu'aucune conclusion ne peut être rendue concernant les bâtiments 3, 4 et 5 ;
Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 8/06/2026, qui porte la référence CP.1991.0347/42 ; que cet avis stipule l'avis officiel du SPF Intérieur n'a pas encore été communiqué, mais le SIAMU a pris en compte les dérogations seront accordées par le SPF Intérieur selon une confirmation informelle ;
Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA) de 08/07/2025, émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Il s'agit d'un projet qui malgré des efforts de mixité doit impérativement revoir son équilibre des fonctions. Il est nécessaire que le projet participe à la réalisation de la double ambition régionale pour ce quartier et soutenue par le BMA : faire du quartier nord un quartier mixte, renforcer et rendre visible le logement sur les axes principaux du quartier nord. La répartition programmatique et spatiale proposée, dans les projectlines, par les instances régionales et communales poursuivent cet objectif de juste mixité. Pourtant, le projet proposé ne répond à plusieurs niveaux pas à cette ambition de renforcement de la mixité dans un quartier nord trop monofonctionnel :*
- Bureau : 67,5 % dans le projet au lieu de max. 50% demandé dans les projectlines ;
- Logement : 23 % au lieu de min. 33% demandé dans les projectlines ;
- Equipement et commerce : 5,5 % au lieu de +/- 10% demandé dans les projectlines ;
Les projectlines énonçant clairement ces exigences ont par ailleurs été diffusées lors de la procédure de vente par le Vlaamse Overheid. L'acquéreur était donc au courant de ces différentes contraintes avant de faire son offre. Le BMA demande que le projectlines soient respectées. L'avis est négatif. » ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 24/11/2025 sur la demande initiale, portant la référence BM/DGI_2025_PU_238 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 12/05/2026 sur la demande amendée, portant la référence BM/DGI_2026_PU_104 ; que BM émet un avis favorable à la condition du strict respect des conditions émanant du gestionnaire de voirie ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 04/11/2025 ; que la commission a décidé que le projet nécessite une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les bâtiments suivants :

- L'ensemble de l'immeuble B dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;
- Les 2 commerces du RDC des immeubles 2 et 3 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- Les 3 équipements des RDC, +1 et +2 de l'immeuble 4 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des niveaux -2 et -1 dont la superficie est supérieure à 2.500 m² et qui sont accessibles au public ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 26/05/2026 pour la demande amendée ; que la commission a décidé que le projet nécessite une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les bâtiments suivants :

- L'ensemble de l'immeuble B dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;
- L'ensemble des parties accessibles au public du commerce du RDC des immeubles 2 et 3 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des parties accessibles au public des 3 équipements des RDC, +1 et +2 de l'immeuble 4 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des niveaux -2 et -1 dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo - ABP' du 21/11/2025 en matière d'accessibilité du projet ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU, plus précisément que :

- Toutes les entrées ne sont pas de plain-pied. Seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° est toléré ;
- Les 2 ascenseurs des logements L5 ne sont pas conformes au RRU et inaccessibles. Ils doivent être inversés de façon à avoir la profondeur de 140 cm et la largeur de 110 cm ;
- Aucune toilette PMR n'est conforme. La cuvette se trouve face à la porte ;
- Pour les bureaux, les portes d'évacuation à côté des portes à tambour doivent également servir de porte alternative PMR et être ouverte aux mêmes heures que les portes à tambour ;
- L'auditoire doit être accessible aux PMR et comprendre des emplacements réservés ;

Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025, qui stipule entre autres « *que des précautions particulières doivent notamment être prises afin de ne pas compromettre la stabilité de nos installations. Si les travaux prévoient le placement de type parois en pieux sécants, berlinoises, moulées, tirants d'ancrage… il est fortement conseillé de demander le sectionnement des branchements au réseau d'assainissement, ayant pour but d'éviter le retour de béton qui pourrait nécessiter une remise en état du réseau et engendrer des frais conséquents* » ;
Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025 pour la demande amendée, qui reprend les prescriptions spécifiques de l'avis précédent ;
Vu la lettre de SIBELGA, reçue le 29/10/2025, dans laquelle il est indiqué que « *Betreft de omvang van het project en het gemengde karakter (professioneel en residentieem) van deze, dient er opgenomen te worden dat Sibelga zal voorzien in de voeding van het complex in hoogspanning. De klant dient hiervoor een lokaal te voorzien voor de inplanting van een nieuwe régie-cabine van Sibelga tegen de gevel gelegen en als minimale afmetingen 4m op 6m. De regelgeving omtrent dit lokaal dient door de klant opgevraagd te worden bij Sibelga en in overeenstemming uitgetekend te worden. Daarnaast dient opgenomen te worden dat de klant voor vermogens groter als 173kVA en voor professionele doeleinden verplicht is om naast de régie-cabine eveneens een privatieve hoogspanningscabine te voorzien. Deze cabine dient grenzend te zijn aan het lokaal van de régie-cabine. Deze privatieve cabine dient zodaning ontworpen te zijn dat ze voldoet aan alle criteria van*

het geldende lastenboek C2/112 en al de bijvoegingen van Sibelga, consulteerbaar op www.sibelga.be »;
Vu l'avis de ELIA pour la demande amendée dans lequel des prescriptions de sécurité sont indiquées ;

Contexte général

Considérant que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;
Considérant que le projet a pour objectif de préserver une vaste surface de bureaux d'environ 40.000 m² sur ce site ; qu'outre cette surface, une mixité sur le site est présentée, notamment avec une offre de logements plus importante, afin de rompre avec le caractère monofonctionnel du quartier, dominé par les bureaux ; qu'une activation poussée du socle est également recherchée afin de créer une interaction avec le domaine public ;
Considérant que la demande amendée prévoit un nombre de 117 logements, répartis comme suit :

- 16 appartements 3 chambres ;
- 60 appartements 2 chambres ;
- 32 appartements 1 chambre ;
- Et 9 studios ;

Qu'elle présente donc une mixité de types d'habitations ; que l'étude d'incidences indique d'ailleurs que la part de grands logements est insuffisante au regard des besoins identifiés dans ce quartier spécifique ;

PRAS :

Considérant que la demande se situe principalement en zone administrative selon le PRAS ;
Considérant que cette zone est affectée aux bureaux, aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que le projet présente 11.530 m² de logement, 39.823 m² de bureau et 1.462 m² d'équipement, ce qui s'inscrit donc dans les prescriptions particulières de cette zone ;
Considérant que cette zone peut aussi être affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que le projet héberge 1.214 m² de commerce ;
Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser des commerces et des équipements sur ce site ; qu'ils constituent un complément souhaitable aux fonctions principales de bureau et de logement ;
Considérant que la mise en œuvre d'un espace commercial et des équipements accessible au public offrent un programme approprié dans ce quartier plutôt monofonctionnel et implique une activation du rez-de-chaussée bienvenue ;

Considérant que le bien existant du CPAS se situe en zone d'habitation selon le PRAS ;
Que les logements existants sont préservés dans cet immeuble ; que la demande amendée ne prévoit pas de surélévation de ce bâtiment et ne modifie donc pas celui-ci ;
Considérant que le programme envisagé est donc conforme aux prescriptions particulières des zones concernées ;

Considérant que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que le projet a pour but de créer une zone privative et végétale, au cœur du site, entourée par des nouvelles constructions ; qu'il s'agit d'une zone largement plantée en pleine terre pour laquelle la construction existante en sous-sol est démolie ;

Considérant qu'il est jugé souhaitable de créer un intérieur d'îlot calme et verdoyant, notamment dans la perspective des logements ajoutés sur ce site qui bénéficieront d'un espace extérieur agréable et privatif ;
Considérant, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, que le projet prévoit un intérieur d'îlot qui présente, en priorité, une qualité végétale, et ensuite, minérale, esthétique et paysagère et y favorise des surfaces de pleine terre ;
Considérant qu'une densité de construction importante est envisagée autour de l'intérieur d'îlot, qui implique d'une part des vis-à-vis considérables compte tenu les dimensions limitées de cette zone et d'autre part un ombrage important des volumes ajoutés, principalement du volume élevé du bâtiment 4 qui se situe plein sud de l'intérieur d'îlot ; qu'il est souhaitable de limiter la densité de construction autour de l'intérieur d'îlot, justement pour préserver sa qualité calme et verdoyante au bénéfice des futurs occupants ;

Considérant que le projet apporte une modification aux caractéristiques urbanistiques des constructions concernées ;
Considérant que, dans la zone d'habitation selon le PRAS, le bâtiment du CPAS reste inchangé dans le projet amendé ; que par rapport à la demande initiale il n'y a donc plus de modifications de son caractère architectural ;
Considérant que, dans la zone administrative selon le PRAS, un ensemble immobilier est créé autour d'un nouvel intérieur îlot ; que ce projet a un impact considérable sur le caractère urbanistique du site ; que, d'une part, cet ensemble tente de s'intégrer au tissu résidentiel existant à proximité ; que, d'autre part, les volumes des tours plus hautes font écho aux volumes des tours environnantes issus principalement du plan Manhattan ;

Affectation :

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité programmatique, le projet offre une superficie hors-sol de 59.230 m² (bâtiment du CPAS compris), réparti comme suit :

- 39.996 m² affectée aux bureaux ;
- 15.953 m² affectée aux logements ;
- 2.067 aux équipements :
- et de 1.214 m² aux commerces ;

Que la situation existante présente 45.750 m² ;

- 43.122 m² de bureau ;
- 2.159 m² de logement (CPAS) ;
- 318 m² d'équipement (CPAS) ;
- et 151 m² de commerce CPAS) ;

Considérant que l'immeuble existant en question constitue un ensemble monofonctionnel ; que le projet prévoit l'ajout d'une superficie de 13.480 m², principalement afin d'introduire une mixité fonctionnelle tout en maintenant une importante superficie de bureaux ; qu'en tout cas la création d'une mixité entre bureaux et logements constitue un objectif pertinent, notamment en vue de renforcer la diversité des usages et l'animation du quartier ;
Considérant que, malgré cette évolution positive en termes de mixité par rapport à la situation existante, les bureaux demeurent largement dominants et continuent de conférer un caractère essentiellement monofonctionnel d'un côté du site ;
Considérant toutefois que l'étude d'incidences met en évidence une densité bâtie particulièrement élevée et recommande de réduire la densité bâtie du projet en optant majoritairement pour un affinement (réduction de l'emprise) du bâtiment de bureaux B et du bâtiment 4 afin d'améliorer l'intégration urbaine et l'habitabilité du projet tout en se rapprochant de l'objectif des projectlines en termes de superficies bâties maximales sur le site ;
Que, en ce qui concerne les volumes des bâtiments, le projet modifié est très similaire au projet initial et n'apporte donc aucune amélioration substantielle à cet égard ;

Que la demande amendée est donc susceptible de nuire à la qualité de vie principalement en raison de la concentration des volumes et de ces ombres portées, des vis-à-vis entre eux et de la pression exercée sur les espaces extérieurs ; que dès lors le programme paraît trop ambitieux au regard des caractéristiques du site et qu'un rééquilibrage est souhaitable ;
Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation prévue il est compréhensible de maintenir un pôle de bureaux important à proximité de la gare du Nord afin de répondre à la demande des grands opérateurs dans le contexte bruxellois et de préserver l'attractivité du site pour des activités tertiaires d'envergure, spécifiquement le long du boulevard Roi Albert II, mais que cet objectif ne peut être poursuivi au détriment de la qualité des espaces, des conditions d'habitabilité et de la mixité programmatique ; que, compte tenu de la volonté absolue de conserver une grande surface de bureau, il apparaît nécessaire de réduire la composante résidentielle afin de diminuer la densité globale du projet, tout en préservant le principe de mixité fonctionnelle ;

RRU :

Considérant que l'ensemble immobilier concerné ne peut pas être considéré comme une construction isolée dans le cadre de cette demande, malgré sa taille importante et son implantation particulière dans le tissu urbain ;
Que la demande concerne une construction mitoyenne, étant donné que le volume de construction proposé touche un mur mitoyen ; que la section I du Titre I du RRU est donc d'application ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, étant donné que l'implantation de la façade le long du boulevard Roi Albert II présente un retrait par rapport à l'alignement prescrit ; qu'au niveau du passage public, la clôture n'est pas non plus implantée à l'alignement et constitue donc également une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée la façade est mise en retrait en permettant de générer une entrée généreuse à l'immeuble de bureau ;
Considérant que le portique est ancré sur la saillie du bâtiment adjacent, à peu près identique à celui de la façade au rez-de-chaussée, à environ 5 m en retrait de l'alignement ; qu'il s'intègre autant que possible dans son contexte bâti ;
Considérant que la clôture est nécessaire pour fermer le passage la nuit ;
Considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que la demande génère des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la corniche du bâtiment existant du CPAS (14.57 m par rapport au niveau de référence) est dépassée par la hauteur de la corniche de la nouvelle construction adjacente (19.06 m par rapport au niveau de référence) et que les hauteurs des nouvelles constructions dépassent de plus de 3 m celle du bâtiment du CPAS ;
Considérant que, pour les bâtiments implantés à l'alignement (bât. 1, 2, 3 et B), la réflexion relative à aux articles 5 et 6 du Titre I (hauteur de façade et hauteur de toiture) est identique ;
Considérant que ces bâtiments s'élèvent progressivement et présentent des hauteurs nettement plus élevées par rapport à la situation existante, ainsi que par rapport aux immeubles dans la chaussée d'Anvers et la rue du Peuple ;
Considérant qu'une transition graduelle des hauteurs de façade est créée entre les bâtiments résidentiels situés le long de la chaussée d'Anvers et les immeubles de grande hauteur du boulevard du Roi Albert II ; qu'à côté du bâtiment du CPAS un gabarit de R+5 est prévu (19.06 m), puis un R+6 à l'angle (22.63 m) et un R+12+T au niveau de la rue du Peuple (41.55 m) ;
Considérant que les hauteurs des façades et des toitures des bâtiments 1 et 2 s'inscrivent dans les hauteurs des gabarits existants au niveau de la chaussée d'Anvers en mettant un accent subtil sur l'immeuble d'angle ;
Considérant que la hauteur de l'immeuble de bureau côté boulevard du Roi Albert II passe de 45.66 m à 63.19 m (R+13 à R+16) et présente donc une émergence plus marquée dans le tissu urbain, déjà dans la situation existante et d'autant plus dans la situation projetée ; qu'un volume

nettement plus important au niveau de ce large boulevard est raisonnable et n'entraîne pas de nuisances majeures pour les parcelles environnantes ;
Considérant que la hauteur du bâtiment 3 dépasse largement celles dans la rue du Peuple ; qu'il est jugé peu justifié de s'inspirer sur la hauteur des tours au niveau du boulevard Roi Albert II et donc rendre en concurrence avec les volumes plus hauts ; qu'il puisse plutôt constituer une transition subtile vers ces tours plus élevées, sans pour autant leur faire concurrence ;
Considérant que la volumétrie proposée du bâtiment 3, au milieu de la rue du Peuple, est élevée par rapport à la taille de cette rue plutôt étroite et crée un effet 'canyon' avec l'immeuble de bureau ;
Que, de plus, elle est implantée plein sud par rapport à cette rue et projette une ombre importante ;
Considérant que ce bâtiment pourrait créer de nombreux vis-à-vis avec le futur projet immobilier situé de l'autre côté de la rue (WTC) et projette également une ombre sur ce bien ;
Considérant que bâtiment 3 génère, de part et d'autre, des façades aveugles fort visibles depuis l'espace public ;
Considérant que les hauteurs de toitures et des façades projetées s'inscrivent largement dans le cadre urbain ; que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ; que, pour le bâtiment 3, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU génèrent un impact important sur le quartier, ne sont que peu justifiées et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que la demande génère également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, étant donné que, pour le bâtiment 4, un volume important est prévu (R+8) qui ne donne pas directement sur le domaine public (en intérieur d'îlot) et qui ferme donc la cour intérieure du côté de la petite place donnant sur la chaussée d'Anvers ;
Considérant que l'implantation de ce bâtiment présente un intérêt particulier, car il délimite la cour intérieure, ce qui est positif ;
Que le socle de ce bâtiment apporte une plus-value importante au projet, étant donné qu'il abrite un programme d'équipement et établit une interaction positive avec la place qui lui fait face ;
Considérant que la hauteur du bâtiment 4 est en revanche peu justifiée, compte tenu de l'emplacement spécifique au centre du projet ;
Considérant qu'il s'inscrit directement dans la perspective de toutes les terrasses et séjours du bâtiment 3, à une distance limitée et donc peu appropriée ;
Considérant que les logements aux étages créent également des vis-à-vis importants avec l'immeuble de bureau, ce qui limite fortement leur qualité ;
Considérant de plus que la hauteur de ce volume est par conséquent peu opportune car il est situé juste au sud du nouvel îlot et projette donc une ombre importante sur cette zone centrale du projet ;
Considérant que pour toutes ces raisons, la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU n'est donc pas acceptable pour le bâtiment 4 tel que proposé ;
Considérant qu'il y a lieu à minima d'améliorer la qualité des logements qui y sont prévus, ainsi que les vis-à-vis, et à défaut, de réduire le volume et de ne conserver que le socle (les équipements) de ce bâtiment ;

Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Architecture :

Bâtiment B :

Considérant que le bâtiment B reprend en grande partie la structure existante du bâtiment Ferraris ; que le maintien de la fonction de bureau constitue la meilleure garantie pour préserver au maximum la construction existante (structure, noyaux d'ascenseurs, sanitaires et gaines) ; que la surélévation est réalisée dans une structure métallique ou en CLT si la stabilité la permet ;

Considérant que les façades sont démolies et remplacées par une nouvelle structure de type façade rideaux, qui met davantage en valeur les lignes verticales et horizontales et présente des angles arrondis aux étages et qui répondent aux exigences actuelles en matière d'isolation, d'éclairage naturel et de sécurité incendie ; qu'une finition de façade sensiblement différente par rapport à la situation existante est proposée, ainsi que par rapport aux nouvelles constructions envisagées dans cette demande ; que le bâtiment B se présente donc visuellement comme un immeuble de bureau distinct et autonome avec une entrée principale bien visible donnant sur le boulevard Roi Albert II;
Considérant que l'immeuble est divisé horizontalement en quatre parties, chacune disposant de sa propre terrasse ; qu'ici il est envisagé de mettre en place des aménagements verts, de même que chaque étage dispose d'un jardin d'hiver, ce qui améliorera la qualité spatiale des espaces de bureaux pour les futurs occupants ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée les espaces logistiques sont regroupés à l'arrière du noyau central (accès via la rue du Peuple) et les fonctions plus publiques sont organisées côté rue, plus précisément le foyer à côté de l'entrée principale, la galerie d'exposition à l'angle du bien et l'auditoire au niveau du passage ; que, dans la mesure du possible, le socle de l'immeuble de bureaux est donc activé, mais compte tenu de la nature de ces espaces, l'activation de ce socle semble plutôt limitée ; qu'en tout état de cause aucun autocollant ne peut être placé sur les vitrages afin de préserver le lien visuel entre ces espaces et l'espace public ;
Considérant que les installations techniques sont en grande partie intégrées dans le sous-sol, ainsi que dans le couronnement du bâtiment grâce à un revêtement de façade continu, ce qui les rend à peine perceptibles depuis la voie publique ;
Considérant que ce projet de rénovation lourde offre une revalorisation bienvenue de l'immeuble de bureaux au profit des futurs utilisateurs ; que l'activation du rez-de-chaussée est également jugée opportune mais cela pourrait être développé encore davantage ;
Considérant cependant qu'une mixité plus importante des fonctions serait toutefois intéressante sur ce site, notamment en renforçant l'offre de logement dans ce quartier spécifique ;

Bâtiment 1 :

Considérant que le bâtiment 1 est légèrement plus élevé par rapport au voisin et présente donc un mur aveugle le long du bâtiment du CPAS ; que ce mur se situe dans l'axe de la chaussée d'Anvers, mais n'est pas trop visible depuis l'espace public compte tenue de la toiture en peinte du bien adjacent ; que le raccord avec ce bâtiment existant du CPAS contribue à une transition graduelle envisageable en termes de gabarit ;
Qu'il faut désormais assurer que les installations techniques sont intégrées dans l'architecture du bien et ne sont pas visibles depuis la rue, sans réhausse des murs acrotères ;
Considérant que les terrasses privatives sont conçues en saillie côté espace public ; qu'elles ne sont donc pas intégrées dans le volume principal et offrent une intimité limitée pour les occupants ;
Considérant que, de plus, ces terrasses sont étroites et peu fonctionnelles ; que la création d'espaces extérieurs de qualité est d'autant plus importante pour les appartements plus spacieux de 2 ou 3 chambres, afin d'offrir un espace extérieur privé et agréable aux familles (plus nombreuses) ;
Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'architecture des terrasses afin d'en renforcer le caractère intime et de prévoir, au moins localement, un élargissement permettant d'y installer un mobilier ;

Bâtiment 2 :

Considérant que le bâtiment 2 occupe une position visible à l'angle du site ; que son traitement architectural apparaît relativement générique au regard de cette situation stratégique ;
Considérant que le local technique en toiture apparaît particulièrement présent dans la volumétrie du projet ; qu'un couronnement mieux étudié permettrait de dissimuler davantage les infrastructures techniques tout en renforçant la composition architecturale du bâtiment selon une lecture claire du socle, du corps principal et du couronnement ;

Considérant que l'organisation interne des logements paraît perfectible ; que la présence d'un long couloir central au niveau du logement à l'angle du bâtiment n'est peu justifiée, d'autant plus qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'elle pourrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie ;
Considérant qu'également au niveau du rez-de-chaussée la configuration spatiale du commerce est peu fonctionnelle ; que cet espace commercial peut être mieux orienté à l'angle du bien afin d'améliorer sa visibilité dans le tissu urbain ; que l'accès aux logements peut ensuite être aménagé le long de l'entrée du garage afin de donner une configuration plus spacieuse à l'espace commercial et d'éviter ainsi qu'il ne soit morcelé tout autour ;
Considérant qu'il y a lieu d'affiner l'architecture du bâtiment 2, d'une part en créant une façade plus généreuse au niveau du dernier étage, avec par exemple un couronnement dissimulant l'étage technique, et d'autre part en proposant une configuration plus adéquate en vue de tempérer la typologie des longs couloirs ;
Qu'il y a également lieu d'adapter l'accès aux logements au rez-de-chaussée afin d'offrir plus de visibilité au commerce à l'angle du bien et en améliorant fortement l'aménagement fonctionnel de l'espace commercial ;

Bâtiment 3 :

Considérant que le bâtiment 3 abrite des appartements de 2 chambres, disposant de terrasses orientées sud d'environ 2,5 m de large ;
Considérant que les logements bénéficieraient d'une situation plus qualitative en l'absence de vues directes vers le bâtiment 4 ; que cette proximité visuelle nuit à la qualité de l'ensemble alors qu'un environnement plus ouvert offrirait des perspectives plus agréables pour un nombre important de logements ;
Considérant que le bâtiment présente une hauteur excessive ; que cette caractéristique a déjà été relevée dans le cadre de l'analyse des dérogations aux articles 5 et 6 ; qu'une réduction du gabarit permettrait une meilleure intégration dans son contexte urbain ;
Considérant que l'installation des pompes à chaleur dans un étage technique est jugée appropriée ; que cet étage est, tout comme la façade, prévu en béton architectonique de couleur 'tente verte', mais n'est pratiquement pas en retrait par rapport au plan de façade ; qu'un recul aussi minime n'a pratiquement aucun effet sur l'ombre portée, ni sur sa visibilité depuis le domaine public et apporte une petite bande difficile à entretenir ;
Que de plus cet étage technique est très visible depuis les bureaux supérieurs ce qui rend d'autant plus importante son intégration qualitative dans le projet ;
Que les installations techniques devraient être davantage intégrées à l'architecture du bâtiment ou être dissimulées au moyen d'un couronnement adapté ; qu'une articulation plus lisible entre le socle, le corps principal et le couronnement permettrait d'améliorer la qualité architecturale de l'ensemble ;
Considérant que le retrait de cette façade est inhabituel car il est très faible, mais que l'aspect architectural de l'étage technique s'harmonise néanmoins bien avec celui de la façade du bien ; qu'il semble donc opportun de l'intégrer franchement dans l'architecture du bien et donc de l'aligner sur des plans de la façade, en offrant un vrai couronnement de l'immeuble ;
Considérant qu'il y a donc lieu de réduire la hauteur de la tour à au moins de 2 étages et d'aligner l'étage technique sur des plans de la façade ;
Considérant qu'au niveau de la rue du Peuple l'accès vers l'intérieur d'îlot est plutôt étroit par rapport à la taille du bâtiment ;
Considérant qu'un accès plus large créerait une ouverture au centre de la rue et permettrait une connexion visuelle avec la cour intérieure ; que, par exemple, l'ouverture d'une deuxième travée dans la façade pourrait offrir un accès beaucoup plus spacieux au projet ;
Considérant que le stationnement des vélos dans cette zone n'est pas jugé opportun, compte tenu de l'étroitesse du passage concerné ; qu'il est également peu opportun de prévoir des places de stationnement pour vélos précisément à l'entrée du grand parking à vélos ;

Bâtiment 4 :

Considérant que la faible qualité des logements aux étages remet en question la pertinence de maintenir les étages du bâtiment 4;
Que les passerelles projetées ne présentent pas un aménagement satisfaisant ; que cette conception génère plusieurs incidences négatives tant en matière de qualité résidentielle que de respect de la vie privée ;
Que plusieurs chambres à coucher présentent une qualité d'habitabilité insuffisante ; qu'elles donnent sur les passerelles, ce qui engendre un manque d'intimité ;
Que ces chambres n'ont pas non plus un apport correct en termes d'éclairage naturel compte tenu de la profondeur des passerelles et de leur fermeture (végétale) ;
Que, de plus, les vues directes entre les passerelles et l'immeuble de bureau sont de nature à porter atteinte à la qualité résidentielle du projet ;
Considérant que les terrasses donnant sur la place sont réalisées en saillie par rapport au bâtiment voisin (1.77 m) ; qu'elles apparaissent dès lors insuffisamment intégrées à leur contexte bâti ;
Considérant, compte tenu de la hauteur, de la massivité et de l'implantation du bâtiment 4, l'ombre portée est importante et génère des incidences importantes au niveau de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que l'aménagement de l'étage R+3 est également remis en question en termes de vis-à-vis, long couloir et studios mono-orientés ;
Considérant que le local technique situé sur le toit ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment et qu'il est très visible depuis la place située en face ainsi que depuis les bureaux supérieurs ;
Considérant que la mise en œuvre de 2 équipements au niveau des 3 premiers étages offre une interaction intéressante avec son environnement immédiate ;
Considérant qu'un équipement de quartier offre une plus-value programmatique ;
Considérant que l'aménagement de la crèche pose cependant question ; que chaque étage présente un espace très morcelé, avec très peu d'espace ouvert pour jouer ;
Que la surface extérieure liée à ce bâtiment, de type aire de jeu, semble petite par rapport à la taille de la crèche sur 3 niveaux ; qu'elle se situe en intérieur d'îlot et pourrait – occasionnellement - nuire à la quiétude de l'intérieur d'îlot ; que, de plus, elle se situe plein nord de l'immeuble et ne sera pratiquement jamais être éclairée directement ;
Considérant toutefois que le traitement du socle, intégrant un programme de 2 équipements, constitue un élément positif du projet ; qu'il contribue à l'animation du rez-de-chaussée et au renforcement de la qualité urbaine du site ;
Que les logements situés aux étages, tels que proposés, ne sont en aucun cas considérés comme qualitatifs ;
Considérant que l'étude d'incidences montre que l'alternative 2 (suppression du bâtiment 4) est la plus favorable sur le plan environnemental, mais au détriment de la mixité fonctionnelle et du contrôle social au niveau du passage ;
Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement des logements proposés aux étages et, en cas d'impossibilité de proposer des logements qualitatifs, étant donné l'implantation de ce bâtiment et les interactions que ces logements génèrent avec les immeubles alentour, de ne conserver que le socle de ce bâtiment et d'assurer le bon fonctionnement de ces 2 équipements ;
Que les modifications nécessaires aux équipements permettent d'étudier plus en détail l'aménagement de ce socle, afin d'en garantir le bon fonctionnement interne et d'examiner la possibilité d'aménager une surface perméable plus étendue (plantée en pleine terre) au niveau de l'intérieur d'îlot et du passage ;

Espace ouvert :

Intérieur d'îlot :

Considérant, en compensation de l'abattage des arbres à l'angle du site, que le projet prévoit la création d'un jardin intérieur majoritairement en pleine terre, complété par des toitures

végétalisées et des terrasses plantées ; que ces aménagements contribuent à améliorer significativement la qualité paysagère et environnementale du site ;
Considérant que l'intérieur d'îlot présente une végétalisation nettement renforcée par rapport à la situation existante, permettant de développer un espace plus agréable, plus calme et plus appropriable pour les futurs occupants ;
Considérant que ces aménagements participent également à l'amélioration du microclimat, à la gestion des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité ; que l'intérieur d'îlot constitue dès lors une réelle plus-value qualitative du projet ;
Considérant, comme indiqué pour l'aménagement du bâtiment 4, que l'aire de jeu semble petite par rapport à la taille de la crèche et pourrait nuire au caractère calme de l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il n'est pas non plus jugé opportun d'aménager une rampe à vélos à ciel ouvert dans en intérieur d'îlot ; qu'elle traverse cette zone et ne s'accorde pas avec son caractère calme et verdoyant ;
Que, de plus, l'entrée au niveau du bâtiment 3 est étroite par rapport à l'échelle du projet et elle est flanquée de parkings à vélos, ce qui ne garantit pas un accès idéal à l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il est donc jugé avantageux d'orienter la rampe à vélos autrement, par exemple via le passage ou via la place de la Chaussée d'Anvers ;

Passage public :

Considérant que le passage contribue à la création de liens entre les différentes parties du quartier ; qu'il favorise l'animation des espaces publics et la traversabilité de l'îlot ; que le passage participe également à la perméabilité du site ;
Considérant que l'intégration de fonctions actives à proximité du passage est de nature à renforcer son attractivité et son appropriation par les usagers ; que l'équipement est apprécié à cet égard ; que l'auditoire avec le long couloir qui la jouxte génère toutefois moins d'activation du passage ;
Considérant toutefois que la privatisation envisagée du passage le long de l'immeuble de bureaux constitue une régression en termes de perméabilité urbaine ; qu'il serait préférable de maintenir un cheminement plus large, accessible au public afin de préserver la continuité des parcours piétons ;
Considérant que le dessin des portiques métalliques est également assez conventionnel ; qu'il convient de privilégier une architecture plus raffinée pour ces portiques, intégrée autant que possible à l'architecture des biens adjacents ;
Considérant que l'étude recommande également de maintenir une perméabilité piétonne au niveau du passage entre les deux bâtiments de bureaux tout en développant un aménagement paysager qualitatif et des fonctions activatrices à ses abords ;
Considérant en outre qu'il y a lieu d'affiner l'aménagement du passage et de ses abords afin d'en améliorer la lisibilité, la qualité paysagère et le sentiment de sécurité des usagers ;
Que l'organisation de l'accès au parking à vélos permettrait ici d'activer cette partie du projet et d'assurer un contrôle social souhaitable ;

Mobilité :

Considérant que le nombre de place de parking (voiture) passe de 325 à 252 (dont 12 places PMR) ; que le nombre de place de parking (vélos) est augmenté de 0 à 513 ; que, l'annexe I amendée précise que 256 places pour l'immeuble de bureau, 242 places pour les logements, 8 places pour les équipements et 7 places pour le commerce sont prévues ;
Que l'annexe I amendée précise que 194 places automobiles sont prévues pour l'immeuble de bureau ainsi que 256 places de stationnement vélos ; que 48 places de voitures sont prévues pour les logements et 242 vélos ; que 10 places voitures sont prévues pour les équipements et le commerce et 15 places vélos ;
Considérant que le projet bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun et en modes actifs grâce à sa proximité avec la gare du Nord et la station Rogier ;
Considérant que l'impact sur le trafic automobile reste limité, bien qu'une pression supplémentaire sur le stationnement et les congestions existantes puisse être observée (étude) ;

Considérant que l'offre en stationnement automobile apparaît insuffisante au regard de la demande estimée ;
Que, compte tenu de sa situation au sein du réseau de transports publics, et compte tenu de la réduction du nombre de logements qui découlera des modifications demandées aux bâtiments 3 et 4, qui s'inscrit dans le cadre des mesures visant à réduire la pression automobile, le nombre de place de parking semble raisonnable ;
Qu'en tout cas une politique de mobilité ambitieuse devra être mise en place afin de favoriser le report modal ;
Considérant que l'offre en stationnement vélo est globalement satisfaisante pour les bureaux et les logements, mais demeure insuffisante pour les commerces et équipements ;
Considérant qu'il y a lieu d'examiner si la Ville de Bruxelles peut aménager localement le stationnement vélos (arceaux) en voirie afin de faciliter les déplacements vers le commerce et les équipements ;

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la capacité, l'accessibilité et l'organisation des stationnements vélos prévus sur le site, notamment par la suppression des racks à double étage et par la prise en compte des vélos cargo ;
Considérant que le projet amendé prévoit également des emplacements vélos de courte durée couverts et sécurisés destinés aux visiteurs des logements ainsi qu'aux clients des commerces et des équipements, complétés par de nombreux arceaux implantés sur l'espace public ;
Considérant que le projet amendé prévoit des emplacements vélos en voirie devant l'entrée parking du bâtiment 3 (côté chaussée d'Anvers) ; qu'il y a lieu d'éclaircir cette situation ;
Considérant que la nouvelle aire de livraison de l'immeuble de bureaux, aménagée à l'intérieur du bâtiment, ne peut accueillir que des grandes camionnettes en raison de la hauteur libre disponible ; que les quelques livraisons en camion sont dès lors maintenues en voirie ; que, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, cette aire de livraison a été améliorée par son éloignement du carrefour et son allongement ;
Considérant que le regroupement des cellules commerciales en un seul commerce d'environ 700 m² permet potentiellement l'implantation d'un supermarché ; que ce type d'activité est susceptible de générer des nuisances liées aux livraisons, notamment en période matinale ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'intégrer, au sein des bâtiments 2 et 3, une aire de livraison couverte et située hors voirie destinée au commerce implanté à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
Considérant que, si cette solution ne peut être mise en œuvre, il y a lieu de regrouper les deux aires de livraison projetées rue du Peuple en une seule aire implantée à proximité immédiate du commerce, susceptible de servir également, de manière occasionnelle, aux livraisons en camion de l'immeuble de bureaux ;
Considérant enfin qu'il y a lieu de fournir les garanties attestant de l'accord de la Ville de Bruxelles quant à l'aménagement des nouveaux emplacements de stationnement pour vélos prévus sur l'espace public.

Conclusion Partie I :

Considérant que le projet présente plusieurs qualités, notamment la rénovation et la valorisation de l'immeuble de bureaux existant, l'introduction d'une mixité fonctionnelle accrue, la création d'un intérieur d'îlot largement végétalisé ainsi que l'amélioration de l'animation urbaine par l'intégration de commerces et d'équipements ;
Considérant toutefois que la densité bâtie envisagée apparaît excessive au regard des caractéristiques du site et génère des incidences importantes en termes d'ombrage, de vis-à-vis, de qualité résidentielle et de perception des espaces ouverts ; que les bâtiments 3 et 4 contribuent largement à ces incidences négatives ;
Considérant dès lors qu'une réduction de la densité construite, notamment par l'abaissement significatif du bâtiment 3 et la révision du bâtiment 4, à minima en améliorant la qualité des

logements qui y sont prévus, ainsi que les vis-à-vis, et le cas échéant en réduisant le volume en ne conservant que le socle (les équipements) de ce bâtiment, permettrait de mieux équilibrer le projet tout en préservant ses qualités urbanistiques, paysagères et programmatiques ; que, de plus, certaines parties des bâtiments doivent être étudiées plus en détail afin d'en garantir la qualité ;
Considérant qu'à ces conditions, le projet pourrait constituer une requalification pertinente du site et contribuer positivement à l'évolution du quartier vers un environnement plus mixte, plus habité et plus qualitatif ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions émises, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au principe de bon aménagement des lieux.

Partie II : Concernant le volet environnemental de cette demande (référence IPE/1B/2025/20021450) ;

MOBILITE :

Considérant que le site bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports en commun grâce au pôle multimodal de la garde du Nord ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a modifié la répartition des emplacements de parkings, entre les différentes affectations prévues sur le site, afin de limiter le report de stationnement en voirie ;
Considérant que le projet amendé, comme le projet de base, prévoit une capacité en stationnement pour les bureaux inférieure au ratio maximum imposé par le volet stationnement du CoBrACE (soit 197 emplacements prévus, pour un ratio de maximum 200 places) ;
Considérant que le projet amendé prévoit une poche de parking de 48 emplacements alloués aux 117 nouveaux logements, tandis que le calculateur de BE « Ratio parking/logements » préconise une offre limitée à 37 emplacements (en considérant les trois mêmes secteurs statistiques que ceux repris dans l'étude d'incidences),
Considérant, dès lors, que le parking à usage mixte présente une surcapacité potentielle d'une dizaine de places de stationnement selon les données de ce calculateur,
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a optimisé la capacité, l'accessibilité et l'organisation des locaux vélos prévus sur le site (suppression des racks à vélo double étage, dimensionnement de 10% des places pour accueillir des vélos cargo…) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, prévoit de nouveaux emplacement vélos de courte durée couverts et sécurisés pour les visiteurs des logements (à proximité du jardin intérieur), ainsi que pour les clients des commerces et équipements publics (15 places intégrées au parking vélos des logements) ;
Considérant que le projet amendé prévoit également de nombreux emplacement vélos de courte durée au niveau de l'espace public ;
Considérant que la nouvelle zone de livraison pour l'immeuble de bureaux ne peut accueillir que deux camionnettes, et non des camions du fait de la hauteur libre limitée au sein de l'immeuble de bureaux existant partiellement rénové ;
Considérant que l'étude d'incidences estime à maximum 3 livraisons en camion par jour vers cet immeuble de bureaux (en plus des 8 réalisées en camionnettes) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la configuration de l'aire de livraison pour les camions prévue en voirie pour l'immeuble de bureaux (éloignement du carrefour et allongement de 12 à 15 m) ;
Considérant l'évolution des surfaces commerciales envisagées au niveau Rez des immeubles 2 et 3 au stade du projet amendé : à savoir le regroupement des deux cellules commerciales en une seule cellule de près de 700 m³ ;
Considérant que cette surface commerciale permet l'installation d'un commerce de type supermarché ;

Considérant les nuisances acoustiques potentielles occasionnées par les livraisons inhérentes à ce type de commerce (notamment en matinée) ;
Considérant la proposition du maître d'ouvrage de prévoir, au stade du projet amendé, une nouvelle zone de livraison pour les camions en voirie de 12 m le long de la rue du Peuple pour ce commerce ;
Considérant la proximité des futurs logements de cette zone de livraison en voirie ;

SOL et EAUX SOUTERRAINES :

Considérant que le site du projet se situe en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol, c'est-à-dire sur une parcelle potentiellement polluée,
Considérant, qu'à ce titre, le demandeur a introduit une demande de dérogation le 30/04/26 afin de pouvoir entamer l'étude en phase de chantier (une fois les permis octroyés) et que cette demande est toujours en cours d'instruction auprès de BE ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, permet l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site,
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique,

EAUX DE SURFACE:

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, optimise la gestion des eaux pluviales au sein du projet (meilleure dimensionnement des toitures stockantes, du bassin d'infiltration et du bassin d'orage, ainsi que des citernes de récupération) ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit la démolition d'une partie des sous-sols existants sur le site afin de créer une nouvelle zone de pleine terre de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe ;
Considérant que cette zone d'infiltration de 270 m² ne permet d'absorber que les eaux pluviales issues de la partie « Logement » du projet,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site ;
Considérant que la partie « Bureaux » du projet, dépourvue de zone de pleine terre, prévoit de tamponner les eaux pluviales grâce à des toitures stockantes pour un volume de 65 m³ (5 cm d'eau sur 1307 m² de toiture), complétées d'un bassin d'orage de 300 m³,

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :

Considérant que le projet amendé a tenu compte des recommandations de l'étude d'incidences en matière d'augmentation de la proportion d'espèces indigènes, de précision quant à la composition de toitures végétalisées et d'intégration de dispositifs d'accueil pour la faune ;
Considérant que le projet amendé optimise et agrandit la zone d'espace vert (sur dalle), prévue le long du passage public maintenu entre le boulevard Albert II et la place St Roch ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m² ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, propose néanmoins une très forte densité bâtie au niveau du site projeté (P/S = ~7, et E/S = 0.78) ;

BRUIT :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a pris soin de déplacer et de redimensionner le rejet d'air des bureaux, identifié comme

problématique par l'étude d'incidences vis-à-vis des logements projetés au sein du bâtiment 4, et de réhausser l'écran acoustique prévu autour des PAC installées en toiture de l'immeuble de bureaux ;

ENERGIE ET QUALITE DE L'AIR :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore les performances énergétiques du projet (via notamment l'installation d'une régulation de puissance flexible sur les PAC et l'optimisation de la superficie couverte par les panneaux solaires) ;
Considérant qu'à l'issue de la phase de démolition du projet, des études complémentaires pourront être menées permettant d'envisager une source thermique alternative ou complémentaire aux PAC air/eau prévues à ce stade du projet, telle que (par ordre de pertinence) : la géothermie ouverte, le réseau Be.Share, et la riothermie via le collecteur Vivaqua passant sous la chaussée d'Anvers (en option complémentaire pour les logements) ;
Considérant que ces mêmes études devraient également permettre d'exploiter pleinement le potentiel de récupération thermique entre fonctions, ce qui permettrait de tirer réellement parti de la mixité fonctionnelle du programme ;

MICRO-CLIMAT :

Considérant que le projet amendé ne répond pas à la recommandation convergente de l'étude d'incidences visant à réduire le gabarit de l'immeuble de bureaux afin de réduire, notamment, son incidence sur l'ensoleillement des zones sensibles identifiées sur et aux abords du projet ;
Considérant que le demandeur justifie cette non-adaptation par la nécessité de maintenir sur le site un immeuble de bureaux d'un seul tenant de 40.000 m² (dont l'emprise au sol a été réduite par rapport à l'immeuble existant, conformément à certains objectifs des projectlines) ;
Considérant que le projet amendé ne répond pas à la recommandation de l'étude d'incidences visant à réduire de deux niveaux la hauteur du bâtiment 3 afin de limiter, notamment, son impact sur l'ensoleillement des immeubles mixtes situés à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons ;
Considérant que le projet amendé ne répond que partiellement aux recommandations convergentes de l'étude d'incidences visant à modifier la volumétrie et/ou réduire la hauteur du bâtiment 4 afin de limiter, notamment, son impact sur l'ensoleillement de plusieurs espaces sensibles au sein et aux abords du site (notamment au niveau du jardin intérieur et des façades sud des logements projetés donnant sur cet intérieur d'ilot, ainsi qu'au niveau de l'Eglise et du parvis Saint-Roch et des logements situés à proximité), et de limiter la formation d'ilot de chaleur ;

SECURITE :

Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet de base a fait l'objet d'un premier avis SIAMU daté du 18/12/25 (Réf. : CI.1991.0347/36),
Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet amendé a fait l'objet d'un nouvel avis favorable du SIAMU daté du 08/06/26 (Réf. : CI.1991.0347/41).

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
Pour le bâtiment 4 : à minima améliorer la qualité des logements qui y sont prévus, ainsi que les vis-à-vis, et à défaut, réduire le volume et ne conserver que le socle (les équipements) de ce bâtiment ;
- améliorer le fonctionnement interne des 2 équipements et agrandir la taille de l'aire de jeux de la crèche ;
- réduire la hauteur du bâtiment 3 d'au moins 2 niveaux et aligner l'étage technique sur les plans de façade afin de constituer un couronnement cohérent ;

- revoir l'aménagement des terrasses du bâtiment 1 afin d'en améliorer l'intimité, la fonctionnalité et les dimensions utiles, en prévoyant localement un élargissement permettant leur utilisation effective ;
- garantir que les installations techniques situées sur le toit du bâtiment 1 et 4 ne soient pas visibles depuis le domaine public ;
- améliorer certains aménagements du bâtiment 2 :
- **en diminuant la longueur des couloirs des logements à l'angle ;**
- **en revoyant l'espace commercial morcelé afin de créer un local plus fonctionnel et afin de prévoir un aménagement dans lequel l'accès aux logements est positionné à côté de la rampe du parking ;**
- **en améliorant la visibilité du commerce à l'angle du bâtiment ;**
- **en intégrant les techniques au sein du bâtiment ;**

- améliorer la végétalisation du passage et l'architecture des portiques afin d'en améliorer la qualité paysagère, végétale et architecturale ;
- revoir le positionnement de la rampe à vélos afin de préserver le caractère calme et verdoyant de l'intérieur d'îlot ;
- étudier la possibilité d'intégrer, au sein des nouveaux bâtiments 2 et 3, une aire de livraison hors voirie couverte pour le commerce implanté à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
- si cette intégration n'est pas possible, regrouper les deux aires de livraison envisagées en voirie rue du Peuple en une seule aire de livraison, implantée à proximité du commerce (et pouvant servir occasionnellement aux quelques livraisons en camion liées à l'immeuble de bureaux) ;
- fournir des garanties attestant de l'accord de la Ville relatif à l'aménagement, tel qu'envisagé au stade du projet amendé, de nouvelles aires de stationnement pour vélos sur l'espace public ;
- se conformer à l'avis SIAMU et obtenir les accords pour les dérogations SPF Intérieur ;
- mener à bien les études techniques en matière de sources thermiques alternatives et de mutualisation des échanges thermiques entre bureaux et logements ;
- mener à bien les tests d'infiltration, ainsi que les études sur l'état du sol (intégrant le scénario 'situation projetée') permettant de valider la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales au niveau de la zone de pleine terre prévue par le projet ;
- n'apposer aucun autocollant, film opaque ou dispositif similaire sur les vitrages au rez-de-chaussée des bâtiments afin de préserver les relations visuelles avec l'espace public ;

<u>AVIS MINORITAIRE 2 : Bruxelles Environnement</u>

Projet initial : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements, aménager un jardin.
Projet amendé : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 117 logements avec commerces et équipements et aménager un jardin.

Partie I : Concernant le volet urbanistique de cette demande (référence du dossier 04/PFD/1998434) :

Contexte réglementaire :

Attendu que le site se situe en zone administrative, en zone d'habitation et le long 2 espaces structurants selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe également dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS), plus précisément le PPAS n° 46_65bis « Emile Jacqmain », qui a été abrogé totalement le 24/04/2025 ;
Attendu que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;

Demande d'urbanisme mixte :

Considérant qu'il s'agit d'une demande d'urbanisme mixte, introduite auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Qu'une demande a été introduite simultanément pour le volet environnemental de ce projet, sous la référence IPE/1A/2025/2002145 ;

Étude d'incidences :

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidences en vertu des rubriques de l'Annexe A du CoBAT :

- 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 19) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
    - la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
    - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
        - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement (CA) s'est réuni une première fois le 19/11/2025 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude "ARIES" pour la réalisation de l'étude d'incidences ;
Considérant que les décisions prises lors de cette réunion, qui s'est déroulée à huis clos, ont été notifiées par Urban au demandeur en date du 26/11/2026 ;
Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 4 reprises entre le 8 décembre 2025 et le 7 avril 2026 avant de prononcer la clôture de l'étude le 17 avril 2026 ;
Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont donc été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément au cahier des charges :

- ***Alternative 0 – Situation existante de droit*** : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- ***Alternative 1 – Respect des Projectlines*** : Cette alternative vise à mettre en œuvre les ambitions programmatiques et spatiales définies par la Ville de Bruxelles et les administrations régionales dans le cadre des Projectlines pour l'immeuble Ferraris (2021). Elle évalue les incidences d'un projet strictement aligné sur les pourcentages d'affectation recommandés pour la mixité du Quartier Nord ;
- ***Alternative 2 – Suppression du bâtiment 4*** : Cette alternative examine un scénario où le nouvel immeuble n°4 en R+8 n'est pas construit et le sous-sol sous son emprise est également déconstruit, afin de préserver la lisibilité du passage est–ouest, de garantir une perspective ouverte entre la chaussée d'Anvers et le boulevard Albert II, et d'assurer une

qualité paysagère élevée du jardin intérieur avec davantage de pleine terre et de surfaces perméables ;

- ***Alternative 3 – Reconfiguration spatiale du bâtiment 4*** : Cette alternative vise à étudier un scénario dans lequel l'implantation du bâtiment 4 est revue afin d'améliorer la lisibilité du passage est–ouest, la qualité des perspectives urbaines depuis le boulevard du Roi Albert II, et la cohérence du front bâti cadrant la place Saint-Roch. Elle ne préjuge pas d'une solution architecturale précise : plusieurs options sont possibles (rotation, translation, réduction ciblée du volume), pour autant qu'elles répondent aux objectifs fixés par l'alternative ;
- ***Alternative 4 – Réaffectation du bâtiment 4 en aile résidentielle traversante*** : Cette alternative étudie un scénario où le bâtiment 4 est entièrement « traversant », c'est-à-dire qu'il relie le cœur d'îlot au boulevard Albert II, tout en étant structurellement connecté à l'immeuble principal. L'aile se connecte à l'immeuble principal de manière à constituer depuis le boulevard une barre identifiable, un élément dédié au logement, lisible qui se prolonge vers la chaussée d'Anvers. Le bâtiment est intégralement affecté au logement, assurant une forte visibilité résidentielle sur l'axe Albert II ;
- ***Alternative 5 – Conformité des gabarits au RRU*** : Cette alternative impose une conformité stricte des gabarits (hauteurs, reculs, façades, emprises) aux prescriptions du RRU pour les immeubles implantés le long de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple. Elle vise à garantir une cohérence stricte avec le tissu urbain existant et une meilleure transition vers l'immeuble côté boulevard Albert II tout en limitant la hauteur perçue depuis les rues secondaires, et à assurer une correcte intégration dans le front bâti existant. ;

- ***Variante 1 – Passage en pleine terre*** **:** Variante visant à rendre le passage perméable et en pleine terre ;
- ***Variante 2 – Respect de l'alignement*** **:** Revenir à l'alignement en supprimant la courbe de la façade boulevard Albert II ;
- ***Variante 3 – Passage public :*** Garantir un passage latéral public ;
- ***Variante 4 – Recours à la géothermie*** **:** Recours à une installation de géothermie ouverte ou fermée pour la production de chaleur et/ou de froid ;
- ***Variante 5 – Connexion au réseau de chaleur :*** Possibilité pour le site de se connecter à l'avenir à un réseau d'énergie thermique (celui prévu dans le Quartier Nord) ;
- ***Variante 6 – Recours à la riothermie*** : Recours à la riothermie pour la production de chaud et/ou de froid ;

Considérant que lors des discussions menées lors du 1er CA avec le chargé d'étude, il a été décidé d'intégrer l'étude de la variante 1 au sein de l'alternative 1 dans la mesure où celle-ci incluait déjà un passage en pleine terre entre les bâtiments de bureaux Ferraris et North Gate. ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude, visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet, et d'autre part à améliorer le projet ;
Considérant que les conclusions de l'étude ainsi que les principales recommandations chapitre par chapitre sont résumées ci-après :

Urbanisme, paysage et patrimoine :

Considérant que selon l'analyse du chargé d'étude, le projet renforce la mixité fonctionnelle et améliore la qualité paysagère du site par rapport à la situation existante, notamment grâce à la création d'un jardin en pleine terre de 754 m² en cœur d'îlot, à des toitures végétalisées et à des terrasses plantées ;
Considérant que la composition volumétrique, échelonnée de R+5 à R+16+ET, assure une transition entre le quartier Saint-Roch et le quartier Manhattan ;

Considérant toutefois que la densité bâtie atteint un rapport P/S de 7,32, supérieur aux densités du quartier Saint-Roch ;
Considérant que l'étude relève également la perte de certaines percées visuelles ;
Considérant que projet étudié privatise le passage entre le boulevard Albert II et la placette Saint-Roch réduisant de facto la perméabilité piétonne est-ouest ;
Considérant que l'implantation du bâtiment 4 en mitoyenneté sur une façade vitrée du bâtiment North Gate est problématique, et que le gabarit des bâtiments B, 3 et 4 génère des incidences en termes d'ombrage sur les espaces sensibles aux abords.
Considérant que l'étude indique que les espaces végétalisés strictement pris en compte représentent 9,65 % de la superficie du site, avec un déficit de 28,7 m² au regard du quota de 10% fixé par la prescription générale 0.2 du PRAS, et qu'ils atteignent 14,2 % si les cheminements perméables sont inclus ; qu'un espace d'un seul tenant de 619,4 m² est prévu en intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il ressort de l'étude que les enjeux principaux du projet, en termes d'urbanisme, de paysage et de patrimoine, résident, d'une part, dans le maintien d'un passage public ouvert en journée entre le boulevard Albert II et la chaussée d'Anvers, assurant une ouverture physique et visuelle franche entre le bâtiment B et North Gate III, lisible, sans obstacle et renforçant le contrôle social à ses abords (recommandations 1.01 et 1.02), et, d'autre part, dans la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif du jardin de l'auditorium et du passage, en cohérence avec le traitement paysager global du projet et répondant à des fonctions d'embellissement, de séjour et de confort microclimatique (recommandation 1.03) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude qu'une réduction de la densité bâtie du projet constitue un enjeu important, principalement par un affinement du bâtiment de bureaux B et du bâtiment 4 (recommandation 5.01) ; qu'au titre du microclimat, l'étude recommande en outre d'examiner la possibilité de limiter l'augmentation de hauteur du bâtiment B, de modifier la volumétrie et/ou de réduire la hauteur du bâtiment 4, ainsi que de diminuer la hauteur du bâtiment 3 de deux niveaux, afin de réduire les incidences sur l'ensoleillement des espaces sensibles du site et de ses abords (recommandations 5.03, 5.04 et 5.05) ;

Socio-économie :

Considérant que l'étude décrit le Territoire Nord comme un secteur en mutation, caractérisé par une forte densité de population, un revenu médian faible, un taux de chômage élevé et un déficit de logements sociaux, de grands logements et de plusieurs équipements de proximité ;
Qu'elle inscrit le projet dans cette dynamique de recomposition, avec un renforcement de la fonction résidentielle et de la mixité fonctionnelle ;
Considérant que le projet permet de pérenniser une occupation tertiaire importante, au travers de du maintien d'Euroclear dans le quartier, tout en augmentant significativement le nombre de logement sur le site en offrant 112 logements supplémentaires ainsi que des équipements de proximité pouvant réponde à des besoins identifiés dans le quartier ;
Considérant que l'étude souligne, un risque de gentrification et un déficit persistant en logements pouvant accueillir des familles ainsi qu'en logements sociaux ou assimilés ;
Considérant en effet que la proportion de logements sociaux ou assimilés (22 %) reste inférieure à la valeur cible des projectlines (25 %), que la part de grands logements est insuffisante au regard des besoins identifiés, et que les bureaux représentent 67,5 % du programme contre un maximum de 50 % visé par les projectlines ;
Considérant qu'il ressort de l'étude que les enjeux principaux du projet, en matière de socio-économie, résident, tant dans la diversification et le renforcement de l'offre résidentielle, que dans le développement d'une offre équilibrée de commerces et d'équipements de proximité ;
Considérant en effet que l'étude recommande d'augmenter la part de logements de grande taille et de logements sociaux ou assimilés, et d'activer le socle au niveau du passage, tout en limitant les effets de gentrification et en favorisant l'accès à l'emploi local (recommandations 2.01, 3.01, 3.02, 3.05 et 3.06) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que plusieurs alternatives améliorent la mixité fonctionnelle ou la part de logements, mais que l'étude souligne que les scénarios les plus

favorables sur ce point ne répondent pas nécessairement aux contraintes programmatiques liées au maintien d'environ 40.000 m² de bureaux pour l'occupant pressenti, de sorte que l'enjeu réside aussi dans la recherche d'un équilibre entre ambition socio-économique, mixité fonctionnelle et faisabilité programmatique ;

Mobilité :

Considérant que le projet bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun, que les flux motorisés supplémentaires restent absorbables par le réseau viaire, mais qu'ils contribuent aux phénomènes de saturation en heure de pointe du soir sur le boulevard Albert II ;
Considérant que l'étude montre une suroffre estimée de stationnement pour les logements et une sous-offre théorique pour les bureaux, pouvant générer un report de 22 à 48 véhicules en voirie ;
Considérant que l'étude souligne, à la lumière de l'analyse des alternatives, l'importance du maintien de la perméabilité piétonne est-ouest et de la servitude de passage, ainsi que la nécessité d'un meilleur ajustement de l'offre de stationnement automobile et vélo à la programmation retenue, ainsi qu'une meilleure organisation des livraisons (recommandations 8.10, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.27, 8.31, 8.32, 8.33 et 8.36 à 8.43) ;

Sol et eaux souterraines :

Considérant que l'étude souligne que la nappe phréatique superficielle est présente à environ 3 m de profondeur et que le projet, qui conserve globalement la configuration des sous-sols existants, ne devrait pas modifier significativement le fonctionnement hydrogéologique ;
Considérant que la création de 754 m² de pleine terre en contact direct avec le sol naturel constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;
Considérant que la parcelle Ferraris est classée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol et les incertitudes relatives à la qualité des sols persistent ;
Considérant de ce fait que principaux enjeux du projet, en matière de sol, de sous-sol et d'eaux souterraines, résident dans la clarification et l'actualisation de l'état du sol, dans la maîtrise des incidences hydrogéologiques liées aux sous-sols et à l'effet de barrage sur la nappe, ainsi que dans l'examen de la faisabilité d'éventuels dispositifs de géothermie et de mesures d'accompagnement telles que les drains dispersifs (recommandations 14.1 à 14.4) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives augmentant les surfaces de pleine terre améliorent plus sensiblement la recharge de la nappe et le fonctionnement hydrogéologique du site, ce qui confirme que la désimperméabilisation et la maîtrise des interactions entre fondations et nappe constituent des enjeux structurants du projet ;

Eaux de surface :

Considérant que l'étude tend à démontrer que le projet améliore la gestion des eaux pluviales par rapport à la situation existante, grâce à un bassin d'orage de 301 m³ pour les bureaux, un bassin d'infiltration de 142 m³ dans le jardin intérieur, des toitures stockantes et deux citernes de récupération ; Que les dispositifs permettent globalement de gérer des événements de période de retour de 100 ans ;
Considérant cependant que certaines incohérences techniques dans les documents produits ont été relevées et nécessitent d'être corrigées;
Considérant qu'au vu de ces éléments, les principaux enjeux pour cette thématique concernent la cohérence et l'optimisation du dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, notamment par l'ajustement des surfaces raccordées, le bon dimensionnement des citernes, bassins d'orage et bassins d'infiltration, l'amélioration de la réutilisation des eaux pluviales et l'intégration correcte du CPAS dans ce schéma hydraulique (recommandations 17.1 à 17.17) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives augmentant les surfaces de pleine terre et réduisant l'imperméabilisation améliorent encore le fonctionnement hydraulique du

site, ce qui confirme que la limitation du ruissellement et la gestion à la parcelle des eaux pluviales constituent des enjeux du projet ;

Faune et Flore :

Considérant que l'étude indique que le projet nécessite l'abattage de 22 charmes et de 11 pommiers mais entraîne une augmentation des surfaces végétalisées d'environ 2.698 m² et la plantation de 38 arbres et 82 arbustes, majoritairement indigènes (84 %, et 98 % dans le jardin en pleine terre) ;
Considérant cependant que l'étude souligne par ailleurs que les connexions écologiques avec les infrastructures vertes environnantes demeurent toutefois insuffisantes ;
Considérant dès lors qu'il s'agit d'un des enjeux principaux en matière de faune et flore auquel s'ajoute l'amélioration de la composition végétale et les enjeux de pleine terre et de manière plus connexe, l'intégration de dispositifs favorables à la faune et d'un éclairage adapté à la biodiversité (recommandations 1.04, 6.10, 6.11 et 7.01 à 7.10) ;

Energie :

Considérant qu'il ressort de l'étude que le projet adopte un concept zéro énergie fossile reposant sur des pompes à chaleur air-eau et des panneaux photovoltaïques, avec des systèmes de ventilation double flux à récupération de chaleur, constituant une amélioration sensible par rapport au bâtiment existant ;
Considérant toutefois que le potentiel de récupération thermique entre fonctions n'est pas pleinement exploité ;
Considérant dès lors les enjeux principaux du projet, en matière d'énergie, résident dans l'optimisation du pilotage des installations techniques, en particulier des pompes à chaleur, de la ventilation et de la production d'eau chaude sanitaire, dans la généralisation d'équipements sobres et performants en matière d'éclairage, ainsi que dans l'examen de solutions énergétiques complémentaires ou hybrides, telles que la géothermie, le réseau de chaleur ou la riothermie (recommandations 3.11, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 4.03, 4.06, 4.07, 4.08 et 4.09) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les variantes énergétiques ne conduisent pas à substituer entièrement le système retenu, mais qu'elles constituent des pistes sérieuses d'optimisation à approfondir ;
Que l'enjeu énergétique du projet réside dès lors autant dans la performance intrinsèque du projet introduit que dans sa capacité à intégrer ultérieurement des sources thermiques plus mutualisées ou plus renouvelables ;

Air :

Considérant que l'absence d'installations de combustion limite les émissions directes de polluants ;
Considérant qu'un rejet d'air vicié en façade du bâtiment de bureaux au niveau R+3 présente des distances inférieures aux valeurs de référence de 8 m vis-à-vis des ouvertures des logements du bâtiment 4 ;
Considérant qu'en matière d'air, les enjeux résident dans la réduction des émissions directes et indirectes liées aux installations techniques et au stationnement, dans le respect des distances et des règles de conception applicables aux prises et rejets d'air, dans la ventilation adéquate des parkings, ainsi que dans le recours à des fluides frigorigènes à faible impact climatique (recommandations 11.02, 13.03 et 13.04).
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les scénarios réduisant les surfaces bâties et les besoins de stationnement sont plus favorables à la qualité de l'air ;

Climat :

Considérant que la conservation partielle des structures existantes et la stratégie de réemploi de matériaux contribuent à réduire les émissions de la phase de construction ; Considérant qu'en phase d'exploitation, les installations techniques performantes permettent de réduire les émissions indirectes ;
Considérant qu'en matière de climat, les enjeux se situent dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du projet, dans le recours accru aux matériaux de réemploi ou à faible impact carbone, mais aussi dans l'amélioration générale de la résilience climatique du site par la végétalisation, la gestion de l'eau et les performances énergétiques du bâti (recommandations 16.1 à 16.4) ;

Microclimat :

Considérant que l'étude met en avant le fait que le projet engendre une augmentation des ombres portées sur des espaces sensibles aux abords, notamment le long de la chaussée d'Anvers et au niveau de la placette et du parvis Saint-Roch ;
Considérant que le projet augmente les surfaces verticales d'absorption de chaleur, partiellement compensées par les surfaces végétalisées ;
Considérant que pour cette thématique les enjeux résident principalement dans la limitation des effets d'ombrage sur les espaces sensibles du site et de ses abords, dans l'amélioration du confort d'usage des espaces extérieurs exposés au vent, ainsi que dans la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain, notamment par la végétalisation, la réduction de certains gabarits (bâtiment 3) et le recours à des revêtements adaptés (recommandations 5.03, 5.04, 5.05, 6.03, 6.04 et 6.05).
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives réduisant les volumes bâtis ou augmentant les espaces ouverts et végétalisés sont les plus favorables sur ce plan, ce qui confirme que la gestion des gabarits, des ombres portées et des surfaces minérales constitue un enjeu important du projet ;

Environnement sonore et vibratoire :

Considérant que selon l'étude, les installations techniques respecteront globalement les valeurs limites réglementaires moyennant des écrans acoustiques ;
Considérant que la prévention des conflits acoustiques entre fonctions sensibles et fonctions potentiellement bruyantes, et l'encadrement strict des usages horeca ou assimilés susceptibles de générer des nuisances sonores, ainsi que la maîtrise acoustique des installations techniques et des livraisons constituent les principaux enjeux de cette thématique (recommandations 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 11.06 et 13.05 à 13.07) ;

Être humain :

Considérant que l'étude souligne que la programmation mixte renforce globalement le contrôle social et le sentiment de sécurité ;
Considérant toutefois que des points d'attention subsistent concernant la partie Est du site en dehors des heures de bureau et la conception du passage entre les bâtiments de bureaux ;
Considérant que l'étude recommande de garantir une accessibilité universelle et d'une meilleure prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les logements, les ascenseurs, les parkings et les cheminements, et, d'autre part, d'améliorer la sécurisation et la qualité d'usage des espaces extérieurs, en particulier au niveau de la galerie, du bassin d'infiltration, de l'espace extérieur de la crèche et du jardin intérieur (recommandations 3.08, 3.09, 3.10, 4.01, 6.06, 6.07, 6.08, 8.18 et 8.19) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que l'activation des abords, la lisibilité des espaces et le contrôle social constituent des leviers essentiels pour améliorer la sécurité subjective du site ;

Déchets :

Considérant que cinq locaux de stockage sont prévus, dimensionnés de manière globalement adéquate ;
Considérant qu'à la suite de la clôture de l'étude, le demandeur notifié le fonctionnaire délégué de son intention d'amender son projet ;
Considérant que la demande amendée a été introduite en date du 07/05/2026 ;
Considérant que cette demande amendée a été accompagnée d'une analyse du suivi des recommandations de l'étude ;
Considérant que le demandeur déclare avoir intégré, dans le projet amendé, une part importante des recommandations de l'étude d'incidences ; que, selon le tableau de réponses joint à la note explicative amendée, certaines recommandations sont indiquées comme « prises en compte », d'autres comme devant encore être précisées dans les cahiers des charges, transmises aux futurs exploitants, au syndic ou aux autorités compétentes, tandis que certaines sont examinées sans être retenues, partiellement suivies ou devenues sans objet ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 1,01 relative au maintien d'une ouverture publique en journée du passage reliant le boulevard Albert II à la chaussée d'Anvers, le demandeur indique que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m afin de permettre le maintien du passage public, que des portes sont prévues aux deux extrémités du passage et qu'elles seront fermées la nuit par le locataire des bureaux, qu'un équipement de quartier sera implanté au rez-de-chaussée du bâtiment 4 côté parvis Saint-Roch, et qu'un éclairage adapté sera prévu dans le passage public ;
Considérant qu'au même titre que pour la recommandation 1.1, la recommandation 1,02 relative au maintien d'une ouverture physique et visuelle franche entre le bâtiment B et North Gate III, le demandeur indique que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m et qu'il est implanté à 13,83 m du volume principal de North Gate et à 10,13 m de ses volumes bas ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 1,03 et 1,04 relatives à l'aménagement du passage, du jardin de l'auditorium et au renforcement des connexions écologiques, le demandeur indique que le jardin de l'auditorium a été repensé par l'aménagement d'un « îlot vert » continu le long du passage public, permettant la création d'un espace vert structurant, l'amélioration de la qualité du cheminement public et une séparation fonctionnelle et paysagère entre les zones publiques et privatives ;
Considérant qu'en réponse à la recommandation 2,01 relative à la répartition équilibrée des commerces et équipements sur le site, le demandeur indique qu'un espace commercial destiné à l'implantation d'un supermarché est prévu au rez-de-chaussée des bâtiments 2 et 3, et qu'une crèche ainsi qu'un équipement de quartier sont prévus aux niveaux inférieurs du bâtiment 4 ; qu'il précise toutefois que cette recommandation sera prise en compte lors de la recherche d'occupants pour ces espaces ;
Considérant que le demandeur indique que l'équipement de quartier est implanté au rez-de-chaussée, au 1er et au 2e étage du bâtiment 4, au-dessus du niveau de parking et non au-dessus d'une fonction sensible telle qu'un logement ou une crèche ; qu'il précise que, si cet équipement devait être occupé par une salle de sport, des mesures constructives et acoustiques appropriées seraient mises en œuvre ; qu'ainsi il entend répondre à la recommandation 2,03 ;
Considérant que le demandeur indique que le nombre de logements de trois chambres a été porté de 11 à 16, répondant ainsi à la recommandation 3,01 ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 3,02 relative au développement de 25 % de logements sociaux ou assimilés, le demandeur indique prévoir 18 % de logements conventionnés et 13% de logements à destination publique, soit plus de 30 % de logements à destination des pouvoirs publics ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 3,07 à 3,10 relatives aux ascenseurs et à l'accessibilité PMR, le demandeur indique que les plans ont été corrigés pour desservir le R+5 du bâtiment 4, que 17 logements compatibles PMR sont prévus, que ces logements sont localisés à proximité des ascenseurs desservant les emplacements PMR, et que l'ensemble des remarques d'Access & Go a été pris en compte ;

	Considérant que, s'agissant des recommandations 3,11 à 3,17 relatives à l'énergie dans les logements, il y a lieu de distinguer plusieurs situations ; que la recommandation 3,11 relative à une régulation des pompes à chaleur est déclarée prise en compte ; que la recommandation 3,12 a été étudiée et débouche sur la conclusion qu'aucun besoin spécifique de déshumidification n'est identifié dans les logements ; que la recommandation 3,13 est annoncée comme devant être approfondie dans le cadre de l'étude PEB ; que les recommandations 3,14, 3,15 et 3,16 ont été étudiées mais non retenues ; et que la recommandation 3,17 relative à l'éclairage LED et aux détecteurs de mouvement est déclarée prise en compte dans les cahiers des charges ; Considérant que, s'agissant de la recommandation 4,01 relative au sentiment de sécurité dans la galerie couverte du bâtiment B, le demandeur indique qu'un éclairage continu sur toute la longueur de la galerie est prévu, que le rez-de-chaussée fera l'objet d'un traitement transparent, que la galerie relèvera du domaine privatif et sera gérée et entretenue par le locataire des bureaux, et que des fonctions actives en soirée, telles qu'une galerie d'art et un auditorium avec foyer, y sont prévues ; Considérant que pour la recommandation 4,02 concernant la desserte du R+10 par les ascenseurs du bâtiment B, il s'agissait d'une erreur matérielle des plans initiaux et a été corrigée dans les plans amendés ; Considérant que les recommandations 4,06, 4,07 et 4,08 sont déclarées prises en compte, respectivement au regard des exigences BREEAM et du cahier des charges ; que la recommandation 4,09 est annoncée comme devant être détaillée ultérieurement et transmise à l'occupant des bureaux ; Considérant que le demandeur indique en réponse à la recommandation 5,01 relative à la réduction de la densité bâtie du projet par affinement des bâtiments B et 4, qu'une réduction plus importante que ce qui est opéré dans le projet amendé serait incompatible avec certaines contraintes du projet, notamment liées à l'occupation future par Euroclear, tout en précisant que le projet amendé prévoit une réduction de l'emprise des logements et une légère diminution des surfaces de bureaux ; Considérant que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m et que sa hauteur a été réduite d'environ 1 m répondant selon le demandeur à la recommandation 5,02 et que la réduction de la hauteur d'environ 1 m répond à la recommandation 5,04 ; Considérant que, s'agissant de la recommandation 5,03 relative à la limitation de l'augmentation de hauteur du bâtiment B, le demandeur indique expressément qu'elle a été étudiée mais n'a pas pu être suivie, au motif de son incompatibilité avec les contraintes programmatiques du projet, notamment liées à l'occupation par Euroclear ; Considérant que le demandeur indique que la volumétrie du bâtiment 3 a été diminuée en largeur et en profondeur mais pas en hauteur répondant donc partiellement à la recommandation 5,05 qui pour rappel demandait une diminution de la hauteur du bâtiment 3 de deux niveaux ; Considérant que, s'agissant des recommandations 6,01 à 6,11 relatives aux espaces extérieurs, au mobilier, à la crèche, au bassin d'infiltration, au jardin intérieur, au compostage, à l'éclairage extérieur et aux nichoirs, le tableau du demandeur fait apparaître, selon les cas, des mentions de prise en compte immédiate, de précision ultérieure dans les cahiers des charges, ou de mise en œuvre future ; qu'il en résulte que ces recommandations sont globalement prises en compte ; Considérant que, s'agissant des recommandations 7,01 à 7,10 relatives aux plantations, le demandeur annonce, pour l'essentiel, qu'elles seront prises en compte et intégrées dans les cahiers des charges ou le dossier d'entretien ; Considérant que, s'agissant des recommandations 8,01 à 8,19 relatives aux parkings et au stationnement motorisé, certaines sont déclarées prises en compte directement, notamment les recommandations 8,01, 8,02, 8,09, 8,15, 8,17, 8,18 et 8,19 ; que d'autres sont formulées comme devant encore être prises en compte ultérieurement ou communiquées lors de la mise en occupation, telles que 8,03, 8,06, 8,07, 8,08, 8,10, 8,11 et 8,16 ; que les recommandations 8,04, 8,05 et 8,14 sont déclarées sans objet ; que les recommandations 8,12 et 8,13 ne sont pas strictement suivies mais présentées comme rencontrées de manière approchante, le projet «tendant» vers les ratios actualisés ;

Considérant que la recommandation 8,23 a été examinée mais non retenue au motif que la configuration actuelle permet de maintenir un parking vélos entièrement indépendant du parking voitures, avec des accès et une rampe dédiée, qu'une reconfiguration impliquerait une réaffectation défavorable des surfaces sans bénéfice proportionné, et qu'elle conduirait soit à la suppression de la rampe d'accès pour les vélos, soit à une réduction de la zone de pleine terre ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 8,36 à 8,43 relatives aux livraisons, le demandeur annonce diverses adaptations de localisation, de longueur, d'organisation ou de modalités de gestion ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 10,01 à 10,08 relatives aux toitures, plusieurs sont déclarées prises en compte, notamment 10,02, 10,03, 10,04, 10,05, 10,06, 10,07 et 10,08 ; qu'en revanche la recommandation 10,01 a été examinée mais n'est pas suivie dans son résultat attendu, le demandeur sollicitant une dérogation au Titre I, article 13 du RRU pour la toiture technique non accessible du bâtiment 3 ;
Considérant que la recommandation 11,01 relative à l'orientation de l'éclairage intérieur fixe est déclarée prise en compte dans les cahiers des charges ; que la recommandation 11,02 relative aux fluides frigorigènes à faible impact climatique est examinée mais seulement partiellement suivie, le recours au CO_2 n'étant pas retenu pour les installations principales de grande puissance, tout en étant envisagé pour l'eau chaude sanitaire ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 12,01 à 12,22 relatives aux clarifications des demandes de permis, une majorité de celles-ci est déclarée prise en compte ou corrigée dans les documents amendés ; qu'il y a toutefois lieu de relever que les recommandations 12,03 et 12,08 sont déclarées sans objet en raison de l'exclusion du bâtiment 5 du périmètre amendé, que la recommandation 12,04 est également déclarée sans objet, et que la recommandation 12,22 est qualifiée de sans objet par le demandeur au motif du choix d'une gestion centralisée des déchets sans poubelles dans les espaces extérieurs ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 16,01 à 16,04 relatives au climat et aux matériaux, la recommandation 16,01 est déclarée prise en compte dans le cadre de BREEAM, la recommandation 16,02 est examinée sans pouvoir être véritablement mise en œuvre pour les fondations, et les recommandations 16,03 et 16,04 sont annoncées comme devant être prises en compte dans le cadre de BREEAM, Taxonomy et des cahiers des charges ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 17,01 à 17,17 relatives à la gestion des eaux, une majorité de celles-ci est déclarée prise en compte, certaines devant encore être précisées ou réalisées ultérieurement, notamment 17,03, 17,05, 17,15 et 17,17 ; que la recommandation 17,16 est examinée mais seulement partiellement suivie ;
Considérant que les recommandations 3,14, 3,15, 3,16, 5,03, 8,23, 9,07 et 10,01 ne sont pas suivies, ou ne le sont qu'à travers une alternative ou une justification différente de celle recommandée par l'étude ; qu'il s'agit respectivement de la mutualisation des installations d'ECS, de la régulation à la demande des groupes de ventilation des logements, des ouvrants automatisés pilotés par la qualité de l'air, de la limitation de la hauteur du bâtiment B, de la division du local vélo des logements, de l'examen du triple vitrage des logements et de l'aménagement d'une toiture verte extensive sur le bâtiment 3 ; que le demandeur motive ces non-suivis par des considérations de performances énergétiques, de maintenance, de risque de mauvaise manipulation, de surchauffe, de contraintes programmatiques liées à Euroclear ou de contraintes techniques liées à la toiture technique.

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 30 jours pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;

- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : + de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 188/9 du CoBAT dans le cadre de dérogations au Titre I du RRU :
  - Art. 3 - implantation d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 - hauteur de la toiture et installations techniques ;
- Application de l'article 175/2 du CoBAT : Demande soumise à EI au vu de l'Annexe A ;
- Application de l'article 175/14 du CoBAT : Etude d'incidences, enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un permis mixte ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique de 03/06/2026 à 02/07/2026 à la Ville de Bruxelles, ainsi qu'à la commune de Saint-Josse-ten-Noode de 03/06/2026 à 02/07/2026 ;
Qu'une demande d'être entendu lors de la commission de concertation a été introduite à la Ville de Bruxelles, qui portent principalement sur le statut du passage et que, dans sa configuration actuelle, sans fixation au mur du bâtiment adjacent Nord Gate, le projet ne semble à première vue pas constituer une nuisance ;
Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu ont été introduites à la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;

Avis demandés :

Vu l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2025, qui porte la référence CP.1991.0347/37 ; que cet avis stipule qu'un avis favorable sous réserve est émis pour les bâtiments B, 1 et 2 et qu'aucune conclusion ne peut être rendue concernant les bâtiments 3, 4 et 5 ;
Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 8/06/2026, qui porte la référence CP.1991.0347/42 ; que cet avis stipule l'avis officiel du SPF Intérieur n'a pas encore été communiqué, mais le SIAMU a pris en compte les dérogations seront accordées par le SPF Intérieur selon une confirmation informelle ;
Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA) de 08/07/2025, émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Il s'agit d'un projet qui malgré des efforts de mixité doit impérativement revoir son équilibre des fonctions. Il est nécessaire que le projet participe à la réalisation de la double ambition régionale pour ce quartier et soutenue par le BMA : faire du quartier nord un quartier mixte, renforcer et rendre visible le logement sur les axes principaux du quartier nord. La répartition programmatique et spatiale proposée, dans les projectlines, par les instances régionales et communales poursuivent cet objectif de juste mixité. Pourtant, le projet proposé ne répond à plusieurs niveaux pas à cette ambition de renforcement de la mixité dans un quartier nord trop monofonctionnel :*
- Bureau : 67,5 % dans le projet au lieu de max. 50% demandé dans les projectlines ;
- Logement : 23 % au lieu de min. 33% demandé dans les projectlines ;
- Equipement et commerce : 5,5 % au lieu de +/- 10% demandé dans les projectlines ;
Les projectlines énonçant clairement ces exigences ont par ailleurs été diffusées lors de la procédure de vente par le Vlaamse Overheid. L'acquéreur était donc au courant de ces différentes contraintes avant de faire son offre. Le BMA demande que le projectlines soient respectées. L'avis est négatif. » ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 24/11/2025 sur la demande initiale, portant la référence BM/DGI_2025_PU_238 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 12/05/2026 sur la demande amendée, portant la référence BM/DGI_2026_PU_104 ; que BM émet un avis favorable à la condition du strict respect des conditions émanant du gestionnaire de voirie ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 04/11/2025 ; que la commission a décidé que le projet nécessite une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les bâtiments suivants :

- L'ensemble de l'immeuble B dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;
- Les 2 commerces du RDC des immeubles 2 et 3 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- Les 3 équipements des RDC, +1 et +2 de l'immeuble 4 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des niveaux -2 et -1 dont la superficie est supérieure à 2.500 m² et qui sont accessibles au public ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 26/05/2026 pour la demande amendée ; que la commission a décidé que le projet nécessite une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les bâtiments suivants :

- L'ensemble de l'immeuble B dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;
- L'ensemble des parties accessibles au public du commerce du RDC des immeubles 2 et 3 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des parties accessibles au public des 3 équipements des RDC, +1 et +2 de l'immeuble 4 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des niveaux -2 et -1 dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo - ABP' du 21/11/2025 en matière d'accessibilité du projet ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU, plus précisément que :

- Toutes les entrées ne sont pas de plain-pied. Seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° est toléré ;
- Les 2 ascenseurs des logements L5 ne sont pas conformes au RRU et inaccessibles. Ils doivent être inversés de façon à avoir la profondeur de 140 cm et la largeur de 110 cm ;
- Aucune toilette PMR n'est conforme. La cuvette se trouve face à la porte ;
- Pour les bureaux, les portes d'évacuation à côté des portes à tambour doivent également servir de porte alternative PMR et être ouverte aux mêmes heures que les portes à tambour ;
- L'auditoire doit être accessible aux PMR et comprendre des emplacements réservés ;

Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025, qui stipule entre autres « *que des précautions particulières doivent notamment être prises afin de ne pas compromettre la stabilité de nos installations. Si les travaux prévoient le placement de type parois en pieux sécants, berlinoises, moulées, tirants d'ancrage… il est fortement conseillé de demander le sectionnement des branchements au réseau d'assainissement, ayant pour but d'éviter le retour de béton qui pourrait nécessiter une remise en état du réseau et engendrer des frais conséquents* » ;
Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025 pour la demande amendée, qui reprend les prescriptions spécifiques de l'avis précédent ;
Vu la lettre de SIBELGA, reçue le 29/10/2025, dans laquelle il est indiqué que « *Betreft de omvang van het project en het gemengde karakter (professioneel en residentieem) van deze, dient er opgenomen te worden dat Sibelga zal voorzien in de voeding van het complex in hoogspanning. De klant dient hiervoor een lokaal te voorzien voor de inplanting van een nieuwe régie-cabine van Sibelga tegen de gevel gelegen en als minimale afmetingen 4m op 6m. De regelgeving omtrent dit lokaal dient door de klant opgevraagd te worden bij Sibelga en in overeenstemming uitgetekend te worden. Daarnaast dient opgenomen te worden dat de klant voor vermogens groter als 173kVA en voor professionele doeleinden verplicht is om naast de régie-cabine eveneens een privatieve hoogspanningscabine te voorzien. Deze cabine dient grenzend te zijn aan het lokaal van de régie-cabine. Deze privatieve cabine dient zodaning ontworpen te zijn dat ze voldoet aan alle criteria van*

het geldende lastenboek C2/112 en al de bijvoegingen van Sibelga, consulteerbaar op www.sibelga.be »;
Vu l'avis de ELIA pour la demande amendée dans lequel des prescriptions de sécurité sont indiquées ;

Contexte général :

Considérant que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;
Considérant que le projet a pour objectif de préserver une vaste surface de bureaux d'environ 40.000 m² sur ce site ; qu'outre cette surface, une mixité sur le site est présentée, notamment avec une offre de logements plus importante, afin de rompre avec le caractère monofonctionnel du quartier, dominé par les bureaux ; qu'une activation poussée du socle est également recherchée afin de créer une interaction avec le domaine public ;
Considérant que la demande amendée prévoit un nombre de 117 logements, répartis comme suit :

- 16 appartements 3 chambres ;
- 60 appartements 2 chambres ;
- 32 appartements 1 chambre ;
- Et 9 studios ;

Qu'elle présente donc une mixité de types d'habitations ; que l'étude d'incidences indique d'ailleurs que la part de grands logements est insuffisante au regard des besoins identifiés dans ce quartier spécifique ;

PRAS :

Considérant que la demande se situe principalement en zone administrative selon le PRAS ;
Considérant que cette zone est affectée aux bureaux, aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que le projet présente 11.530 m² de logement, 39.823 m² de bureau et 1.462 m² d'équipement, ce qui s'inscrit donc dans les prescriptions particulières de cette zone ;
Considérant que cette zone peut aussi être affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que le projet héberge 1.214 m² de commerce ;
Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser des commerces et des équipements sur ce site ; qu'ils constituent un complément souhaitable aux fonctions principales de bureau et de logement ;
Considérant que la mise en œuvre d'un espace commercial et des équipements accessible au public offrent un programme approprié dans ce quartier plutôt monofonctionnel et implique une activation du rez-de-chaussée bienvenue ;

Considérant que le bien existant du CPAS se situe en zone d'habitation selon le PRAS ;
Que les logements existants sont préservés dans cet immeuble ; que la demande amendée ne prévoit pas de surélévation de ce bâtiment et ne modifie donc pas celui-ci ;
Considérant que le programme envisagé est donc conforme aux prescriptions particulières des zones concernées ;

Considérant que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que le projet a pour but de créer une zone privative et végétale, au cœur du site, entourée par des nouvelles constructions ; qu'il s'agit d'une zone largement plantée en pleine terre pour laquelle la construction existante en sous-sol est démolie ;

Considérant qu'il est jugé souhaitable de créer un intérieur d'îlot calme et verdoyant, notamment dans la perspective des logements ajoutés sur ce site qui bénéficieront d'un espace extérieur agréable et privatif ;
Considérant, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, que le projet prévoit un intérieur d'îlot qui présente, en priorité, une qualité végétale, et ensuite, minérale, esthétique et paysagère et y favorise des surfaces de pleine terre ;
Considérant, désormais, qu'une densité de construction importante est envisagée autour de l'intérieur d'îlot, qui implique d'une part des vis-à-vis considérables compte tenu les dimensions limitées de cette zone et d'autre part un ombrage important des volumes ajoutés, principalement du volume élevé du bâtiment 4 qui se situe plein sud de l'intérieur d'îlot ; qu'il est donc préférable de limiter la densité de construction autour de l'intérieur d'îlot, justement pour préserver sa qualité calme et verdoyante au bénéfice des futurs occupants ;

Considérant que le projet apporte une modification aux caractéristiques urbanistiques des constructions concernées ;
Considérant que, dans la zone d'habitation selon le PRAS, le bâtiment du CPAS reste inchangé dans le projet amendé ; que par rapport à la demande initiale il n'y a donc plus de modifications de son caractère architectural ;
Considérant que, dans la zone administrative selon le PRAS, un ensemble immobilier est créé autour d'un nouvel intérieur îlot ; que ce projet a un impact considérable sur le caractère urbanistique du site ; que, d'une part, cet ensemble tente de s'intégrer au tissu résidentiel existant à proximité ; que, d'autre part, les volumes des tours plus hautes font écho aux volumes des tours environnantes issus principalement du plan Manhattan ;

Affectation

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité programmatique, le projet offre une superficie hors-sol de 59.230 m² (bâtiment du CPAS compris), réparti comme suit :

- 39.996 m² affectée aux bureaux ;
- 15.953 m² affectée aux logements ;
- 2.067 aux équipements :
- et de 1.214 m² aux commerces ;

Que la situation existante présente 45.750 m² ;

- 43.122 m² de bureau ;
- 2.159 m² de logement (CPAS) ;
- 318 m² d'équipement (CPAS) ;
- et 151 m² de commerce CPAS) ;

Considérant que l'immeuble existant en question constitue un ensemble monofonctionnel ; que le projet prévoit l'ajout d'une superficie de 13.480 m², principalement afin d'introduire une mixité fonctionnelle tout en maintenant une importante superficie de bureaux ; qu'en tout cas la création d'une mixité entre bureaux et logements constitue un objectif pertinent, notamment en vue de renforcer la diversité des usages et l'animation du quartier ;
Considérant que, malgré cette évolution positive en termes de mixité par rapport à la situation existante, les bureaux demeurent largement dominants et continuent de conférer un caractère essentiellement monofonctionnel d'un côté du site ;
Considérant toutefois que l'étude d'incidences met en évidence une densité bâtie particulièrement élevée et recommande de réduire la densité bâtie du projet en optant majoritairement pour un affinement (réduction de l'emprise) du bâtiment de bureaux B et du bâtiment 4 afin d'améliorer l'intégration urbaine et l'habitabilité du projet tout en se rapprochant de l'objectif des projectlines en termes de superficies bâties maximales sur le site ;
Que, en ce qui concerne les volumes des bâtiments, le projet modifié est très similaire au projet initial et n'apporte donc aucune amélioration substantielle à cet égard ;

Que la demande amandée est donc susceptible de nuire à la qualité de vie principalement en raison de la concentration des volumes et de ces ombres portées, des vis-à-vis entre eux et de la pression exercée sur les espaces extérieurs ; que dès lors le programme apparaît cruellement trop ambitieux au regard des caractéristiques du site et qu'un rééquilibrage est souhaitable ;
Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation prévue il est compréhensible de maintenir un pôle de bureaux important à proximité de la gare du Nord afin de répondre à la demande des grands opérateurs dans le contexte bruxellois et de préserver l'attractivité du site pour des activités tertiaires d'envergure, spécifiquement le long du boulevard Roi Albert II, mais que cet objectif ne peut être poursuivi au détriment de la qualité des espaces, des conditions d'habitabilité et de la mixité programmatique ; que, compte tenu de la volonté absolue de conserver une grande surface de bureau, il apparaît nécessaire de réduire la composante résidentielle afin de diminuer la densité globale du projet, tout en préservant le principe de mixité fonctionnelle ;

RRU :

Considérant que l'ensemble immobilier concerné ne peut pas être considéré comme une construction isolée dans le cadre de cette demande, malgré sa taille importante et son implantation particulière dans le tissu urbain ;
Que la demande concerne une construction mitoyenne, étant donné que le volume de construction proposé touche un mur mitoyen ; que la section I du Titre I du RRU est donc d'application ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, étant donné que l'implantation de la façade le long du boulevard Roi Albert II présente un retrait par rapport à l'alignement prescrit ; qu'au niveau du passage public, la clôture n'est pas non plus implantée à l'alignement et constitue donc également une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée la façade est mise en retrait en permettant de générer une entrée généreuse à l'immeuble de bureau ;
Considérant que le portique est ancré sur la saillie du bâtiment adjacent, à peu près identique à celui de la façade au rez-de-chaussée, à environ 5 m en retrait de l'alignement ; qu'il s'intègre autant que possible dans son contexte bâti ;
Considérant que la clôture est nécessaire pour fermer le passage la nuit ;
Considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que la demande génère des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la corniche du bâtiment existant du CPAS (14.57 m par rapport au niveau de référence) est dépassée par la hauteur de la corniche de la nouvelle construction adjacente (19.06 m par rapport au niveau de référence) et que les hauteurs des nouvelles constructions dépassent de plus de 3 m celle du bâtiment du CPAS ;
Considérant que, pour les bâtiments implantés à l'alignement (bât. 1, 2, 3 et B), la réflexion relative à aux articles 5 et 6 du Titre I (hauteur de façade et hauteur de toiture) est identique ;
Considérant que ces bâtiments s'élèvent progressivement et présentent des hauteurs nettement plus élevées par rapport à la situation existante, ainsi que par rapport aux immeubles dans la chaussée d'Anvers et la rue du Peuple ;
Considérant qu'une transition graduelle des hauteurs de façade est créée entre les bâtiments résidentiels situés le long de la chaussée d'Anvers et les immeubles de grande hauteur du boulevard du Roi Albert II ; qu'à côté du bâtiment du CPAS un gabarit de R+5 est prévu (19.06 m), puis un R+6 à l'angle (22.63 m) et un R+12+T au niveau de la rue du Peuple (41.55 m) ;
Considérant que les hauteurs des façades et des toitures des bâtiments 1 et 2 s'inscrivent dans les hauteurs des gabarits existants au niveau de la chaussée d'Anvers en mettant un accent subtil sur l'immeuble d'angle ;
Considérant que la hauteur de l'immeuble de bureau côté boulevard du Roi Albert II passe de 45.66 m à 63.19 m (R+13 à R+16) et présente donc une émergence plus marquée dans le tissu urbain, déjà dans la situation existante et d'autant plus dans la situation projetée ; qu'un volume

nettement plus important au niveau de ce large boulevard est raisonnable et n'entraîne pas de nuisances majeures pour les parcelles environnantes ;
Considérant que la hauteur du bâtiment 3 dépasse largement celles dans la rue du Peuple ; qu'il est jugé peu justifié de s'inspirer sur la hauteur des tours au niveau du boulevard Roi Albert II et donc rendre en concurrence avec les volumes plus hauts ; qu'il puisse plutôt constituer une transition subtile vers ces tours plus élevées, sans pour autant leur faire concurrence ;
Considérant que la volumétrie proposée du bâtiment 3, au milieu de la rue du Peuple, est élevée par rapport à la taille de cette rue plutôt étroite et forme un 'canyon' avec l'immeuble de bureau ;
Que, de plus, elle se trouve plein sud de cette rue et projette une ombre importante ;
Considérant que ce bâtiment pourrait créer de nombreux vis-à-vis avec le futur projet immobilier situé de l'autre côté de la rue (WTC) et projette également une ombre sur ce bien ;
Considérant que bâtiment 3 génère, de part et d'autre, des façades aveugles qui se voient très bien depuis l'espace public ;
Considérant que les hauteurs de toitures et des façades projetées s'inscrivent largement dans le cadre urbain ; que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ; que, désormais pour bâtiment 3, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU génère un impact considérable sur le quartier, ne sont que peu justifiées et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que la demande génère également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, étant donné que, pour le bâtiment 4, un volume considérable est prévu (R+8) qui ne donne pas directement sur le domaine public (en intérieur d'îlot) et qui ferme donc la cour intérieure du côté de la petite place donnant sur la chaussée d'Anvers ;
Considérant que l'implantation de ce bâtiment présente un intérêt particulier, car il délimite la cour intérieure ;
Que, de plus, en termes d'urbanisme le socle de ce bâtiment apporte une plus-value importante au projet, étant donné qu'il abrite un programme d'équipement et établit une interaction positive avec la place qui lui fait face ;
Considérant que la hauteur du bâtiment 4 n'est en revanche pas justifiée, compte tenu de l'emplacement spécifique au centre du projet ;
Considérant qu'il s'inscrive directement dans la perspective de toutes les terrasses et séjours du bâtiment 3, à une distance limitée et donc peu appropriée ;
Considérant que les logements aux étages créent des vis-à-vis importants avec l'immeuble de bureau, ce qui limite fortement leur qualité ;
Considérant que la hauteur de ce volume est jugée particulièrement inopportune car il est situé juste au sud du nouvel îlot et projette donc une ombre considérable sur cette zone centrale du projet ;
Considérant que ce volume reprend le profil du bâtiment existant ; qu'en termes urbanistique il s'intègre peu dans la nouvelle volumétrie créée ;
Considérant que, pour le bâtiment 4, la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU n'est donc pas acceptable ;
Considérant qu'il y a lieu de ne conserver que le socle (les équipements) de ce bâtiment ;

Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Architecture :

Bâtiment B :

Considérant que le bâtiment B reprend en grande partie la structure existante du bâtiment Ferraris ; que le maintien de la fonction de bureau constitue la meilleure garantie pour préserver au maximum la construction existante (structure, noyaux d'ascenseurs, sanitaires et gaines) ; que la surélévation est réalisée dans une structure métallique ou en CLT si la stabilité la permet ;

Considérant que les façades sont démolies et remplacées par une nouvelle structure de type façade rideaux, qui met davantage en valeur les lignes verticales et horizontales et présente des angles arrondis aux étages et qui répondent aux exigences actuelles en matière d'isolation, d'éclairage naturel et de sécurité incendie ; qu'une finition de façade sensiblement différente par rapport à la situation existante est proposée, ainsi que par rapport aux nouvelles constructions envisagées dans cette demande ; que le bâtiment B se présente donc visuellement comme un immeuble de bureau distinct et autonome avec une entrée principale bien visible donnant sur le boulevard Roi Albert II;
Considérant que l'immeuble est divisé horizontalement en quatre parties, chacune disposant de sa propre terrasse ; qu'ici il est envisagé de mettre en place des aménagements verts, de même que chaque étage dispose d'un jardin d'hiver, ce qui améliorera la qualité spatiale des espaces de bureaux pour les futurs occupants ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée les espaces logistiques sont regroupés à l'arrière du noyau central (accès via la rue du Peuple) et les fonctions plus publiques sont organisées côté rue, plus précisément le foyer à côté de l'entrée principale, la galerie d'exposition à l'angle du bien et l'auditoire au niveau du passage ; que, dans la mesure du possible, le socle de l'immeuble de bureaux est donc activé, mais compte tenu de la nature de ces espaces, l'activation de ce socle semble plutôt limitée ; qu'en tout état de cause aucun autocollant ne peut être placé sur les vitrages afin de préserver le lien visuel entre ces espaces et l'espace public ;
Considérant que les installations techniques sont en grande partie intégrées dans le sous-sol, ainsi que dans le couronnement du bâtiment grâce à un revêtement de façade continu, ce qui les rend à peine perceptibles depuis la voie publique ;
Considérant que ce projet de rénovation lourde offre une revalorisation bienvenue de l'immeuble de bureaux au profit des futurs utilisateurs ; que l'activation du rez-de-chaussée est également jugée opportune mais cela pourrait être développé encore davantage ;
Considérant cependant qu'une mixité plus importante des fonctions serait toutefois intéressante sur ce site, notamment en renforçant l'offre de logement dans ce quartier spécifique ;

Bâtiment 1 :

Considérant que le bâtiment 1 est légèrement plus élevé par rapport au voisin et présente donc un mur aveugle le long du bâtiment du CPAS ; que ce mur se situe dans l'axe de la chaussée d'Anvers, mais n'est pas trop visible depuis l'espace public compte tenue de la toiture en peinte du bien adjacent ; que le raccord avec ce bâtiment existant du CPAS contribue à une transition graduelle envisageable en termes de gabarit ;
Qu'il faut désormais assurer que les installations techniques sont intégrées dans l'architecture du bien et ne sont pas visibles depuis la rue, sans réhausse des murs acrotères ;
Considérant que les terrasses privatives sont conçues en saillie côté espace public ; qu'elles ne sont donc pas intégrées dans le volume principal et offrent une intimité limitée pour les occupants ;
Considérant que, de plus, ces terrasses sont étroites et peu fonctionnelles ; que la création d'espaces extérieurs de qualité est d'autant plus importante pour les appartements plus spacieux de 2 ou 3 chambres, afin d'offrir un espace extérieur privé et agréable aux familles (plus nombreuses) ;
Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'architecture des terrasses afin d'en renforcer le caractère intime et de prévoir, au moins localement, un élargissement permettant d'y installer un mobilier ;

Bâtiment 2 :

Considérant que le bâtiment 2 occupe une position visible à l'angle du site ; que son traitement architectural apparaît relativement générique au regard de cette situation stratégique ;
Considérant que le local technique en toiture apparaît particulièrement présent dans la volumétrie du projet ; qu'un couronnement mieux étudié permettrait de dissimuler davantage les infrastructures techniques tout en renforçant la composition architecturale du bâtiment selon une lecture claire du socle, du corps principal et du couronnement ;

Considérant que l'organisation interne des logements paraît perfectible ; que la présence d'un long couloir central au niveau du logement à l'angle du bâtiment n'est peu justifiée, d'autant plus qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'elle pourrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie ;
Considérant qu'également au niveau du rez-de-chaussée la configuration spatiale du commerce est peu fonctionnelle ; que cet espace commercial peut être mieux orienté à l'angle du bien afin d'améliorer sa visibilité dans le tissu urbain ; que l'accès aux logements peut ensuite être aménagé le long de l'entrée du garage afin de donner une configuration plus spacieuse à l'espace commercial et d'éviter ainsi qu'il ne soit morcelé tout autour ;
Considérant qu'il y a lieu d'affiner l'architecture du bâtiment 2, d'une part en créant une façade plus généreuse au niveau du dernier étage, avec par exemple un couronnement dissimulant l'étage technique, et d'autre part en proposant une configuration plus adéquate en vue de tempérer la typologie des longs couloirs ;
Qu'il y a également lieu d'adapter l'accès aux logements au rez-de-chaussée afin d'offrir plus de visibilité au commerce à l'angle du bien et en améliorant fortement l'aménagement fonctionnel de l'espace commercial ;

Bâtiment 3 :

Considérant que le bâtiment 3 abrite des appartements de 2 chambres, disposant de terrasses orientées sud d'environ 2,5 m de large ;
Considérant que les logements bénéficieraient d'une situation plus qualitative en l'absence de vues directes vers le bâtiment 4 ; que cette proximité visuelle nuit à la qualité de l'ensemble alors qu'un environnement plus ouvert offrirait des perspectives plus agréables pour un nombre important de logements ;
Considérant que le bâtiment présente une hauteur excessive ; que cette caractéristique a déjà été relevée dans le cadre de l'analyse des dérogations aux articles 5 et 6 ; qu'une réduction du gabarit permettrait une meilleure intégration dans son contexte urbain ;
Considérant que l'installation des pompes à chaleur dans un étage technique est jugée appropriée ; que cet étage est, tout comme la façade, prévu en béton architectonique de couleur 'tente verte', mais n'est pratiquement pas en retrait par rapport au plan de façade ; qu'un recul aussi minime n'a pratiquement aucun effet sur l'ombre portée, ni sur sa visibilité depuis le domaine public et apporte une petite bande difficile à entretenir ;
Que de plus cet étage technique est très visible depuis les bureaux supérieurs ce qui rend d'autant plus importante son intégration qualitative dans le projet ;
Que les installations techniques devraient être davantage intégrées à l'architecture du bâtiment ou être dissimulées au moyen d'un couronnement adapté ; qu'une articulation plus lisible entre le socle, le corps principal et le couronnement permettrait d'améliorer la qualité architecturale de l'ensemble ;
Considérant que le retrait de cette façade est inhabituel car il est très faible, mais que l'aspect architectural de l'étage technique s'harmonise néanmoins bien avec celui de la façade du bien ; qu'il semble donc opportun de l'intégrer franchement dans l'architecture du bien et donc de l'aligner sur des plans de la façade, en offrant un vrai couronnement de l'immeuble ;
Considérant qu'il y a donc lieu de réduire la hauteur de la tour à au moins de 2 étages et d'aligner l'étage technique sur des plans de la façade ;
Considérant qu'au niveau de la rue du Peuple l'accès vers l'intérieur d'îlot est plutôt étroit par rapport à la taille du bâtiment ;
Considérant qu'un accès plus large créerait une ouverture au centre de la rue et permettrait une connexion visuelle avec la cour intérieure ; que, par exemple, l'ouverture d'une deuxième travée dans la façade pourrait offrir un accès beaucoup plus spacieux au projet ;
Considérant que le stationnement des vélos dans cette zone n'est pas jugé opportun, compte tenu de l'étroitesse du passage concerné ; qu'il est également peu opportun de prévoir des places de stationnement pour vélos précisément à l'entrée du grand parking à vélos ;

Bâtiment 4 :

Considérant, comme évoqué pour la dérogation à l'article 6, que la hauteur du bâtiment 4 est jugée problématique et qu'il est jugé opportun de ne conserver que le socle ;
Considérant que cette remise est encore renforcée par la qualité faible des logements aux étages ;
Que la passerelle projetée ne présente pas un aménagement satisfaisant ; que sa conception génère plusieurs incidences négatives tant en matière de qualité résidentielle que de respect de la vie privée ;
Que plusieurs chambres à coucher présentent une qualité d'habitabilité insuffisante ; qu'elles donnent sur la passerelle ce qui engendre un manque d'intimité ;
Que ces chambres n'ont pas non plus un apport correct en termes d'éclairage naturel compte tenu de la profondeur de la passerelle et la fermeture (végétale) ;
Que, de plus, les vues directes entre la passerelle et l'immeuble de bureau apparaissent excessives et sont de nature à porter atteinte à la qualité résidentielle du projet ;
Considérant que les terrasses donnant sur la place sont réalisées en saillie par rapport au bâtiment voisin (1.77 m) ; qu'elles apparaissent dès lors insuffisamment intégrées à leur contexte bâti ;
Considérant, compte tenu de la hauteur, de la taille robuste et l'implantation du bâtiment 4, l'ombre portée est importante et génère d'incidences importantes au niveau de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que l'aménagement de l'étage R+3 est également remis en question en termes de vis-à-vis, long couloir et studios mono-orientés ;
Considérant que le local technique situé sur le toit ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment et qu'il est très visible depuis la place située en face ainsi que depuis les bureaux supérieurs ;
Considérant que la mise en œuvre de 2 équipements au niveau des 3 premiers étages offre une interaction intéressante avec son environnement immédiate ;
Considérant qu'un équipement de quartier offre une plus-value programmatique ;
Considérant que l'aménagement de la crèche pose cependant question ; que chaque étage présente un espace très morcelé, avec très peu d'espace ouvert pour jouer ;
Que la surface extérieure liée à ce bâtiment, de type aire de jeu, semble petite par rapport à la taille de la crèche sur 3 niveaux ; qu'elle se situe en intérieur d'îlot et pourrait – occasionnellement - nuire au caractère calme de l'intérieur d'îlot ; que, de plus, elle se situe plein nord de l'immeuble est sera pratiquement jamais être éclairer directement ;
Considérant toutefois que le traitement du socle, intégrant un programme de 2 équipements, constitue un élément positif du projet ; qu'il contribue à l'animation du rez-de-chaussée et au renforcement de la qualité urbaine du site ;
Que les logements situés aux étages ne sont en aucun cas considérés comme de qualité, ni pour l'aménagement intérieur, ni au regard de la place que ce volume occupe dans l'ensemble du projet ;
Considérant que l'étude d'incidences montre également qu'alternative 2 (suppression du bâtiment 4) est la plus favorable sur le plan environnemental, mais au détriment de la mixité fonctionnelle et du contrôle social au niveau du passage ; qu'en ce sens, la conservation du socle constitue une solution pertinente en limitant les effets négatifs tout en conservant les équipements qui répondent au programme souhaité ;
Considérant qu'il y a donc lieu de ne conserver que le socle de ce bâtiment et d'assurer le bon fonctionnement de ces 2 équipements ;
Que la suppression des logements aux étages et les modifications nécessaires aux équipements permettent d'étudier plus en détail l'aménagement de ce socle, afin d'en garantir le bon fonctionnement interne et d'examiner la possibilité d'aménager une surface perméable plus étendue (plantée en pleine terre) au niveau de l'intérieur d'îlot et du passage ;

Espace ouvert :

Intérieur d'îlot :

Considérant, en compensation de l'abattage des arbres à l'angle du site, que le projet prévoit la création d'un jardin intérieur majoritairement en pleine terre, complété par des toitures végétalisées et des terrasses plantées ; que ces aménagements contribuent à améliorer significativement la qualité paysagère et environnementale du site ;
Considérant que l'intérieur d'îlot présente une végétalisation nettement renforcée par rapport à la situation existante, permettant de développer un espace plus agréable, plus calme et plus appropriable pour les futurs occupants ;
Considérant que ces aménagements participent également à l'amélioration du microclimat, à la gestion des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité ; que l'intérieur d'îlot constitue dès lors une réelle plus-value qualitative du projet ;
Considérant, comme indiqué pour l'aménagement du bâtiment 4, que l'aire de jeu semble petite par rapport à la taille de la crèche et pourrait nuire au caractère calme de l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il n'est pas non plus jugé opportun d'aménager une rampe à vélos à ciel ouvert dans en intérieur d'îlot ; qu'elle traverse cette zone et ne s'accorde pas avec son caractère calme et verdoyant ;
Que, de plus, l'entrée au niveau du bâtiment 3 est étroite par rapport à l'échelle du projet et elle est flanquée de parkings à vélos, ce qui ne garantit pas un accès idéal à l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il est donc jugé avantageux d'orienter la rampe à vélos autrement, par exemple via le passage ou via la place de la Chaussée d'Anvers ;

Passage public :

Considérant que le passage contribue à la création de liens entre les différentes parties du quartier ; qu'il favorise l'animation des espaces publics et la traversablilité de l'îlot ; que le passage participe également à la perméabilité du site ;
Considérant que l'intégration de fonctions actives à proximité du passage est de nature à renforcer son attractivité et son appropriation par les usagers ; que l'équipement est apprécié à cet égard ; que l'auditoire avec le long couloir qui la jouxte génère toutefois moins d'activation du passage ;
Considérant toutefois que la privatisation envisagée du passage le long de l'immeuble de bureaux constitue une régression en termes de perméabilité urbaine ; qu'il serait préférable de maintenir un cheminement plus large, accessible au public afin de préserver la continuité des parcours piétons ;
Considérant que le dessin des portiques métalliques est également assez conventionnel ; qu'il convient de privilégier une architecture plus raffinée pour ces portiques, intégrée autant que possible à l'architecture des biens adjacents ;
Considérant que l'étude recommande également de maintenir une perméabilité piétonne au niveau du passage entre les deux bâtiments de bureaux tout en développant un aménagement paysager qualitatif et des fonctions activatrices à ses abords ;
Considérant en outre qu'il y a lieu d'affiner l'aménagement du passage et de ses abords afin d'en améliorer la lisibilité, la qualité paysagère et le sentiment de sécurité des usagers ;
Que l'organisation de l'accès au parking à vélos permettrait ici d'activer cette partie du projet et d'assurer un contrôle social souhaitable ;

Mobilité :

Considérant que le nombre de place de parking (voiture) passe de 325 à 252 (dont 12 places PMR) ; que le nombre de place de parking (vélos) est augmenté de 0 à 513 ; que, l'annexe I amendée précise que 256 places pour l'immeuble de bureau, 242 places pour les logements, 8 places pour les équipements et 7 places pour le commerce sont prévues ;
Que l'annexe I amendée précise que 194 places automobiles sont prévues pour l'immeuble de bureau ainsi que 256 places de stationnement vélos ; que 48 places de voitures sont prévues pour

les logements et 242 vélos ; que 10 places voitures sont prévues pour les équipements et le commerce et 15 places vélos ;
Considérant que le projet bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun et en modes actifs grâce à sa proximité avec la gare du Nord et la station Rogier ;
Considérant que l'impact sur le trafic automobile reste limité, bien qu'une pression supplémentaire sur le stationnement et les congestions existantes puisse être observée (étude) ;
Considérant que l'offre en stationnement automobile apparaît insuffisante au regard de la demande estimée ;
Que, compte tenu de sa situation au sein du réseau de transports publics, et compte tenu de la suppression des logements du bâtiment 4 qui s'inscrit dans le cadre des mesures visant à réduire la pression automobile, le nombre de place de parking semble raisonnable ;
Qu'en tout cas une politique de mobilité ambitieuse devra être mise en place afin de favoriser le report modal ;
Considérant que l'offre en stationnement vélo est globalement satisfaisante pour les bureaux et les logements, mais demeure insuffisante pour les commerces et équipements ;
Considérant qu'il y a lieu d'examiner si la Ville de Bruxelles peut aménager localement le stationnement vélos (arceaux) en voirie afin de faciliter les déplacements vers le commerce et les équipements ;

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la capacité, l'accessibilité et l'organisation des stationnements vélos prévus sur le site, notamment par la suppression des racks à double étage et par la prise en compte des vélos cargo ;
Considérant que le projet amendé prévoit également des emplacements vélos de courte durée couverts et sécurisés destinés aux visiteurs des logements ainsi qu'aux clients des commerces et des équipements, complétés par de nombreux arceaux implantés sur l'espace public ;
Considérant que le projet amendé prévoit des emplacements vélos en voirie devant l'entrée parking du bâtiment 3 (côté chaussée d'Anvers) ; qu'il y a lieu d'éclaircir cette situation ;
Considérant que la nouvelle aire de livraison de l'immeuble de bureaux, aménagée à l'intérieur du bâtiment, ne peut accueillir que des grandes camionnettes en raison de la hauteur libre disponible ; que les quelques livraisons en camion sont dès lors maintenues en voirie ; que, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, cette aire de livraison a été améliorée par son éloignement du carrefour et son allongement ;
Considérant que le regroupement des cellules commerciales en un seul commerce d'environ 700m² permet potentiellement l'implantation d'un supermarché ; que ce type d'activité est susceptible de générer des nuisances liées aux livraisons, notamment en période matinale ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'intégrer, au sein des bâtiments 2 et 3, une aire de livraison couverte et située hors voirie destinée au commerce implanté à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
Considérant que, si cette solution ne peut être mise en œuvre, il y a lieu de regrouper les deux aires de livraison projetées rue du Peuple en une seule aire implantée à proximité immédiate du commerce, susceptible de servir également, de manière occasionnelle, aux livraisons en camion de l'immeuble de bureaux ;
Considérant enfin qu'il y a lieu de fournir les garanties attestant de l'accord de la Ville de Bruxelles quant à l'aménagement des nouveaux emplacements de stationnement pour vélos prévus sur l'espace public.

Conclusion Partie I :

Considérant que le projet présente plusieurs qualités, notamment la rénovation et la valorisation de l'immeuble de bureaux existant, l'introduction d'une mixité fonctionnelle accrue, la création d'un intérieur d'îlot largement végétalisé ainsi que l'amélioration de l'animation urbaine par l'intégration de commerces et d'équipements ;

Considérant toutefois que la densité bâtie envisagée apparaît excessive au regard des caractéristiques du site et génère des incidences importantes en termes d'ombrage, de vis-à-vis, de qualité résidentielle et de perception des espaces ouverts ; que les bâtiments 3 et 4 contribuent largement à ces incidences négatives ;
Considérant dès lors qu'une réduction de la densité construite, notamment par l'abaissement significatif du bâtiment 3 et la suppression des logements du bâtiment 4 au profit du seul maintien de son socle équipé, permettrait de mieux équilibrer le projet tout en préservant ses qualités urbanistiques, paysagères et programmatiques ; que, de plus, certaines parties des bâtiments doivent être étudiées plus en détail afin d'en garantir la qualité ;
Considérant qu'à ces conditions, le projet pourrait constituer une requalification pertinente du site et contribuer positivement à l'évolution du quartier vers un environnement plus mixte, plus habité et plus qualitatif ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions émises, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au principe de bon aménagement des lieux.

Partie II : Concernant le volet environnemental de cette demande (référence IPE/1B/2025/20021450) ;

MOBILITE :

Considérant que le site bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports en commun grâce au pôle multimodal de la garde du Nord ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a modifié la répartition des emplacements de parkings, entre les différentes affectations prévues sur le site, afin de limiter le report de stationnement en voirie ;
Considérant que le projet amendé, comme le projet de base, prévoit une capacité en stationnement pour les bureaux inférieure au ratio maximum imposé par le volet stationnement du CoBrACE (soit 197 emplacements prévus, pour un ratio de maximum 200 places) ;
Considérant que le projet amendé prévoit une poche de parking de 48 emplacements alloués aux 117 nouveaux logements, tandis que le calculateur de BE « Ratio parking/logements » préconise une offre limitée à 37 emplacements (en considérant les trois mêmes secteurs statistiques que ceux repris dans l'étude d'incidences),
Considérant, dès lors, que le parking à usage mixte présente une surcapacité potentielle d'une dizaine de places de stationnement selon les données de ce calculateur,
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a optimisé la capacité, l'accessibilité et l'organisation des locaux vélos prévus sur le site (suppression des racks à vélo double étage, dimensionnement de 10% des places pour accueillir des vélos cargo…) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, prévoit de nouveaux emplacement vélos de courte durée couverts et sécurisés pour les visiteurs des logements (à proximité du jardin intérieur), ainsi que pour les clients des commerces et équipements publics (15 places intégrées au parking vélos des logements) ;
Considérant que le projet amendé prévoit également de nombreux emplacement vélos de courte durée au niveau de l'espace public ;
Considérant que la nouvelle zone de livraison pour l'immeuble de bureaux ne peut accueillir que deux camionnettes, et non des camions du fait de la hauteur libre limitée au sein de l'immeuble de bureaux existant partiellement rénové ;
Considérant que l'étude d'incidences estime à maximum 3 livraisons en camion par jour vers cet immeuble de bureaux (en plus des 8 réalisées en camionnettes) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la configuration de l'aire de livraison pour les camions prévue en voirie pour l'immeuble de bureaux (éloignement du carrefour et allongement de 12 à 15 m) ;

Considérant l'évolution des surfaces commerciales envisagées au niveau Rez des immeubles 2 et 3 au stade du projet amendé : à savoir le regroupement des deux cellules commerciales en une seule cellule de près de 700 m³ ;
Considérant que cette surface commerciale permet l'installation d'un commerce de type supermarché ;
Considérant les nuisances acoustiques potentielles occasionnées par les livraisons inhérentes à ce type de commerce (notamment en matinée) ;
Considérant la proposition du maître d'ouvrage de prévoir, au stade du projet amendé, une nouvelle zone de livraison pour les camions en voirie de 12 m le long de la rue du Peuple pour ce commerce ;
Considérant la proximité des futurs logements de cette zone de livraison en voirie ;

SOL et EAUX SOUTERRAINES :

Considérant que le site du projet se situe en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol, c'est-à-dire sur une parcelle potentiellement polluée,
Considérant, qu'à ce titre, le demandeur a introduit une demande de dérogation le 30/04/26 afin de pouvoir entamer l'étude en phase de chantier (une fois les permis octroyés) et que cette demande est toujours en cours d'instruction auprès de BE ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, permet l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site,
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique,

EAUX DE SURFACE:

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, optimise la gestion des eaux pluviales au sein du projet (meilleure dimensionnement des toitures stockantes, du bassin d'infiltration et du bassin d'orage, ainsi que des citernes de récupération) ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit la démolition d'une partie des sous-sols existants sur le site afin de créer une nouvelle zone de pleine terre de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe ;
Considérant que cette zone d'infiltration de 270 m² ne permet d'absorber que les eaux pluviales issues de la partie « Logement » du projet,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site ;
Considérant que la partie « Bureaux » du projet, dépourvue de zone de pleine terre, prévoit de tamponner les eaux pluviales grâce à des toitures stockantes pour un volume de 65 m³ (5 cm d'eau sur 1307 m² de toiture), complétées d'un bassin d'orage de 300 m³,

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :

Considérant que le projet amendé a tenu compte des recommandations de l'étude d'incidences en matière d'augmentation de la proportion d'espèces indigènes, de précision quant à la composition de toitures végétalisées et d'intégration de dispositifs d'accueil pour la faune ;
Considérant que le projet amendé optimise et agrandit la zone d'espace vert (sur dalle), prévue le long du passage public maintenu entre le boulevard Albert II et la place St Roch ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m² ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, propose néanmoins une très forte densité bâtie au niveau du site projeté (P/S = ~7, et E/S = 0.78) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

BRUIT :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a pris soin de déplacer et de redimensionner le rejet d'air des bureaux, identifié comme problématique par l'étude d'incidences vis-à-vis des logements projetés au sein du bâtiment 4, et de réhausser l'écran acoustique prévu autour des PAC installées en toiture de l'immeuble de bureaux ;

ENERGIE ET QUALITE DE L'AIR :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore les performances énergétiques du projet (via notamment l'installation d'une régulation de puissance flexible sur les PAC et l'optimisation de la superficie couverte par les panneaux solaires) ;
Considérant qu'à l'issue de la phase de démolition du projet, des études complémentaires pourront être menées permettant d'envisager une source thermique alternative ou complémentaire aux PAC air/eau prévues à ce stade du projet, telle que (par ordre de pertinence) : la géothermie ouverte, le réseau Be.Share, et la riothermie via le collecteur Vivaqua passant sous la chaussée d'Anvers (en option complémentaire pour les logements) ;
Considérant que ces mêmes études devraient également permettre d'exploiter pleinement le potentiel de récupération thermique entre fonctions, ce qui permettrait de tirer réellement parti de la mixité fonctionnelle du programme ;

MICRO-CLIMAT :

Considérant que le projet amendé ne répond pas à la recommandation convergente de l'étude d'incidences visant à réduire le gabarit de l'immeuble de bureaux afin de réduire, notamment, son incidence sur l'ensoleillement des zones sensibles identifiées sur et aux abords du projet ;
Considérant que le demandeur justifie cette non-adaptation par la nécessité de maintenir sur le site un immeuble de bureaux d'un seul tenant de 40.000 m² (dont l'emprise au sol a été réduite par rapport à l'immeuble existant, conformément à certains objectifs des projectlines) ;
Considérant que le projet amendé ne répond pas à la recommandation de l'étude d'incidences visant à réduire de deux niveaux la hauteur du bâtiment 3 afin de limiter, notamment, son impact sur l'ensoleillement des immeubles mixtes situés à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons ;
Considérant que le projet amendé ne répond que partiellement aux recommandations convergentes de l'étude d'incidences visant à modifier la volumétrie et/ou réduire la hauteur du bâtiment 4 afin de limiter, notamment, son impact sur l'ensoleillement de plusieurs espaces sensibles au sein et aux abords du site (notamment au niveau du jardin intérieur et des façades sud des logements projetés donnant sur cet intérieur d'ilot, ainsi qu'au niveau de l'Eglise et du parvis Saint-Roch et des logements situés à proximité), et de limiter la formation d'ilot de chaleur ;

SECURITE :

Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet de base a fait l'objet d'un premier avis SIAMU daté du 18/12/25 (Réf. : CI.1991.0347/36),
Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet amendé a fait l'objet d'un nouvel avis favorable du SIAMU daté du 08/06/26 (Réf. : CI.1991.0347/41).

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
- limiter la hauteur du bâtiment 4 à son socle accueillant les équipements projetés ;
- améliorer le fonctionnement interne des 2 équipements et agrandir la taille de l'aire de jeux de la crèche ;

- réduire la hauteur du bâtiment 3 d'au moins 2 niveaux et aligner l'étage technique sur les plans de façade afin de constituer un couronnement cohérent ;
- revoir l'aménagement des terrasses du bâtiment 1 afin d'en améliorer l'intimité, la fonctionnalité et les dimensions utiles, en prévoyant localement un élargissement permettant leur utilisation effective ;
- garantir que les installations techniques situées sur le toit du bâtiment 1 et 4 ne soient pas visibles depuis le domaine public ;
- améliorer certains aménagements du bâtiment 2 :
- **en diminuant la longueur des couloirs des logements à l'angle ;**
- **en revoyant l'espace commercial morcelé afin de créer un local plus fonctionnel et afin de prévoir un aménagement dans lequel l'accès aux logements est positionné à côté de la rampe du parking ;**
- **en améliorant la visibilité du commerce à l'angle du bâtiment ;**
- **en intégrant les techniques au sein du bâtiment ;**

- améliorer la végétalisation du passage et l'architecture des portiques afin d'en améliorer la qualité paysagère, végétale et architecturale ;
- revoir le positionnement de la rampe à vélos afin de préserver le caractère calme et verdoyant de l'intérieur d'îlot ;
- étudier la possibilité d'intégrer, au sein des nouveaux bâtiments 2 et 3, une aire de livraison hors voirie couverte pour le commerce implanté à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
- si cette intégration n'est pas possible, regrouper les deux aires de livraison envisagées en voirie rue du Peuple en une seule aire de livraison, implantée à proximité du commerce (et pouvant servir occasionnellement aux quelques livraisons en camion liées à l'immeuble de bureaux) ;
- fournir des garanties attestant de l'accord de la Ville relatif à l'aménagement, tel qu'envisagé au stade du projet amendé, de nouvelles aires de stationnement pour vélos sur l'espace public ;
- se conformer à l'avis SIAMU et obtenir les accords pour les dérogations SPF Intérieur ;
- mener à bien les études techniques en matière de sources thermiques alternatives et de mutualisation des échanges thermiques entre bureaux et logements ;
- mener à bien les tests d'infiltration, ainsi que les études sur l'état du sol (intégrant le scénario 'situation projetée') permettant de valider la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales au niveau de la zone de pleine terre prévue par le projet ;
- n'apposer aucun autocollant, film opaque ou dispositif similaire sur les vitrages au rez-de-chaussée des bâtiments afin de préserver les relations visuelles avec l'espace public.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: R449/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Chaussée d'Anvers 29 - 39 1000 Bruxelles
Boulevard du Roi Albert II 20 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: North Star City - S.A.

Objet / Betreft: Rénovation d'un immeuble de bureaux (immeuble FERRARIS) avec démolition partielle et rehausse + construction de 4 immeubles de logements avec commerces et équipements + rehausse d'un bâtiment existant.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 14/07/2026

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

3

AVIS MAJORITAIRE (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles :

Partie I : Concernant le volet urbanistique de cette demande (référence du dossier 04/PFD/1998434) :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 mai 2024 relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS);
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.);
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.);
Considérant que le bien est situé le long de deux espaces structurants, en zone administrative, et en zone d'habitation au PRAS;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/08/2025 ; qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à :
Dans le projet initial : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser

un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements, aménager un jardin ;
Dans le projet amendé : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements et aménager un jardin ;

Étude d'incidences :

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidences en vertu des rubriques de l'Annexe A du CoBAT :

- 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 19) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
    - la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
    - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
- 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude, visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet, et d'autre part à améliorer le projet ; que le projet a été amendé en conséquence ;

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 30 jours pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : + de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 188/9 du CoBAT dans le cadre de dérogations au Titre I du RRU :
    - Art. 3 - implantation d'une construction mitoyenne ;
    - Art. 5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
    - Art. 6 - hauteur de la toiture et installations techniques ;
- Application de l'article 175/2 du CoBAT : Demande soumise à EI au vu de l'Annexe A ;
- Application de l'article 175/14 du CoBAT : Etude d'incidences, enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un permis mixte ;

Attendu que la demande a été soumise à l'enquête publique de 03/06/2026 à 02/07/2026 sur le territoire de la Ville de Bruxelles, ainsi que sur le territoire de la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;

Considérant qu'une demande d'être entendu lors de la commission de concertation a été introduite à la Ville de Bruxelles, qui portent principalement sur le statut du passage et que, dans sa configuration actuelle, sans fixation au mur du bâtiment adjacent Nord Gate, le projet ne semble à première vue pas constituer une nuisance ;
Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu ont été introduites à la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;

Avis demandés :

Vu l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2025, qui porte la référence CP.1991.0347/37 ; que cet avis stipule qu'un avis favorable sous réserve est émis pour les bâtiments B, 1 et 2 et qu'aucune conclusion ne peut être rendue concernant les bâtiments 3, 4 et 5 ;
Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 8/06/2026, qui porte la référence CP.1991.0347/42 ; que cet avis stipule l'avis officiel du SPF Intérieur n'a pas encore été communiqué, mais le SIAMU a pris en compte les dérogations qui seront accordées par le SPF Intérieur selon une confirmation informelle ;
Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA) de 08/07/2025, émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 24/11/2025 sur la demande initiale, portant la référence BM/DGI_2025_PU_238 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 12/05/2026 sur la demande amendée, portant la référence BM/DGI_2026_PU_104 ; que BM émet un avis favorable à la condition du strict respect des conditions émanant du gestionnaire de voirie ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 04/11/2025 ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 26/05/2026 pour la demande amendée ;
Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo - ABP' du 21/11/2025 en matière d'accessibilité du projet ;
Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025 ;
Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025 pour la demande amendée ;
Vu la lettre de SIBELGA, reçue le 29/10/2025 ;
Vu l'avis de ELIA pour la demande amendée dans lequel des prescriptions de sécurité sont indiquées ;

Contexte général :

Considérant que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;
Considérant que le projet a pour objectif de préserver une vaste surface de bureaux d'environ 40.000 m² sur ce site ; qu'outre cette surface, une mixité sur le site est présentée, notamment avec une offre de logements plus importante, afin de rompre avec le caractère monofonctionnel du quartier, dominé par les bureaux ; qu'une activation poussée du socle est également recherchée afin de créer une interaction avec le domaine public ;
Considérant que la demande amendée prévoit un nombre de 117 logements, répartis comme suit :

- 16 appartements 3 chambres ;
- 60 appartements 2 chambres ;
- 32 appartements 1 chambre ;
- et 9 studios ;

Qu'elle présente donc une mixité de types d'habitations ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

PRAS :

Considérant que la demande se situe principalement en zone administrative selon le PRAS ;
Considérant que cette zone est affectée aux bureaux, aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que le projet présente 11.530 m² de logement, 39.823 m² de bureau et 1.462 m² d'équipement, ce qui s'inscrit donc dans les prescriptions particulières de cette zone ;
Considérant que cette zone peut aussi être affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que le projet héberge 1.214 m² de commerce ;
Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser des commerces et des équipements sur ce site ; qu'ils constituent un complément souhaitable aux fonctions principales de bureau et de logement ;
Considérant que la mise en œuvre d'un espace commercial et des équipements accessibles au public offrent un programme approprié dans ce quartier plutôt monofonctionnel et implique une activation bienvenue du rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien existant du CPAS de la Ville se situe en zone d'habitation selon le PRAS ;
Que les logements existants sont préservés dans cet immeuble ; que la demande amendée ne prévoit pas de surélévation de ce bâtiment et ne modifie donc pas celui-ci ;
Considérant que le programme envisagé est donc conforme aux prescriptions particulières des zones concernées ;

Considérant que la demande modifie l'intérieur de l'îlot ; que le projet a pour but de créer une zone privative et végétale, au cœur du site, entourée par des nouvelles constructions ; qu'il s'agit d'une zone largement plantée en pleine terre pour laquelle la construction existante en sous-sol est démolie ;
Considérant qu'il est jugé souhaitable de créer un intérieur d'îlot calme et verdoyant, notamment dans la perspective des logements ajoutés sur ce site qui bénéficieront d'un espace extérieur agréable et privatif ;
Considérant, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, que le projet prévoit un intérieur d'îlot qui présente, en priorité, une qualité végétale, et ensuite, minérale, esthétique et paysagère et y favorise des surfaces de pleine terre ;

Considérant que le projet apporte une modification aux caractéristiques urbanistiques des constructions concernées ;
Considérant que, dans la zone d'habitation selon le PRAS, le bâtiment du CPAS reste inchangé dans le projet amendé ; que par rapport à la demande initiale il n'y a donc plus de modifications de son caractère architectural ;
Considérant que, dans la zone administrative selon le PRAS, un ensemble immobilier est créé autour d'un nouvel intérieur îlot ; que ce projet a un impact considérable sur le caractère urbanistique du site ; que, d'une part, cet ensemble tente de s'intégrer au tissu résidentiel existant à proximité ; que, d'autre part, les volumes des tours plus hautes font écho aux volumes des tours environnantes issus principalement du plan Manhattan ; que le projet est une transition entre les différentes typologies du quartier ;

Affectation :

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité programmatique, le projet offre une superficie hors-sol de 59.230 m² (bâtiment du CPAS compris), réparti comme suit :

- 39.996 m² affectée aux bureaux ;
- 15.953 m² affectée aux logements ;
- 2.067 aux équipements :
- et de 1.214 m² aux commerces ;

Que la situation existante présente 45.750 m² :
- 43.122 m² de bureau ;
- 2.159 m² de logement (CPAS) ;
- 318 m² d'équipement (CPAS) ;
- et 151 m² de commerce CPAS) ;

Considérant que l'immeuble existant en question constitue un ensemble monofonctionnel ; que le projet prévoit l'ajout d'une superficie de 13.480 m², principalement afin d'introduire une mixité fonctionnelle tout en maintenant une importante superficie de bureaux ; que la création d'une mixité entre bureaux et logements constitue un objectif pertinent, notamment en vue de renforcer la diversité des usages et l'animation du quartier ;
Considérant que cette évolution est positive en termes de mixité par rapport à la situation existante ; que d'un côté du site, les bureaux demeurent largement dominants ; qu'il est judicieux de maintenir un pôle de bureaux important à proximité de la gare du Nord afin de répondre à la demande des grands opérateurs dans le contexte bruxellois et de préserver l'attractivité du site pour des activités tertiaires d'envergure, spécifiquement le long du boulevard Roi Albert II ;

RRU :

Considérant que l'ensemble immobilier concerné ne peut pas être considéré comme une construction isolée dans le cadre de cette demande, malgré sa taille importante et son implantation particulière dans le tissu urbain ;
Que la demande concerne une construction mitoyenne, étant donné que le volume de construction proposé touche un mur mitoyen ; que la section I du Titre I du RRU est donc d'application ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, étant donné que l'implantation de la façade le long du boulevard Roi Albert II présente un retrait par rapport à l'alignement prescrit ; qu'au niveau du passage public, la clôture n'est pas non plus implantée à l'alignement et constitue donc également une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée la façade est mise en retrait en permettant de générer une entrée généreuse à l'immeuble de bureau ;
Considérant que le portique est ancré sur la saillie du bâtiment adjacent, à peu près identique à celui de la façade au rez-de-chaussée, à environ 5 m en retrait de l'alignement ; qu'il s'intègre autant que possible dans son contexte bâti ;
Considérant que la clôture est nécessaire pour fermer le passage la nuit ;
Considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que la demande génère des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la corniche du bâtiment existant du CPAS (14.57 m par rapport au niveau de référence) est dépassée par la hauteur de la corniche de la nouvelle construction adjacente (19.06 m par rapport au niveau de référence) et que les hauteurs des nouvelles constructions dépassent de plus de 3 m celle du bâtiment du CPAS ;
Considérant que, pour les bâtiments implantés à l'alignement (bât. 1, 2, 3 et B), la réflexion relative aux articles 5 et 6 du Titre I (hauteur de façade et hauteur de toiture) est identique ;
Considérant que ces bâtiments s'élèvent progressivement et présentent des hauteurs nettement plus élevées par rapport à la situation existante, ainsi que par rapport aux immeubles dans la chaussée d'Anvers et la rue du Peuple ;
Considérant qu'une transition graduelle des hauteurs de façade est créée entre les bâtiments résidentiels situés le long de la chaussée d'Anvers et les immeubles de grande hauteur du boulevard du Roi Albert II ; qu'à côté du bâtiment du CPAS un gabarit de R+5 est prévu (19.06 m), puis un R+6 à l'angle (22.63 m) et un R+12+T au niveau de la rue du Peuple (41.55 m) ;
Considérant que les hauteurs des façades et des toitures des bâtiments 1 et 2 s'inscrivent dans les hauteurs des gabarits existants au niveau de la chaussée d'Anvers en mettant un accent subtil sur l'immeuble d'angle ;

Considérant que la hauteur de l'immeuble de bureau côté boulevard du Roi Albert II passe de 45.66 m à 63.19 m (R+13 à R+16) et présente donc une émergence plus marquée dans le tissu urbain ; que cela est déjà le cas en situation existante ; qu'un volume nettement plus important au niveau de ce large boulevard est raisonnable et n'entraîne pas de nuisances majeures pour les parcelles environnantes ;
Considérant que les hauteurs de toitures et des façades projetées s'inscrivent largement dans le cadre urbain ; que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que la demande génère également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, étant donné que, pour le bâtiment 4, un volume R+8 est prévu qui ne donne pas directement sur le domaine public (en intérieur d'îlot) et qui ferme donc la cour intérieure du côté de la petite place donnant sur la chaussée d'Anvers ;
Considérant que l'implantation de ce bâtiment présente un intérêt particulier, car il délimite la cour intérieure ; que les distances avec les immeubles voisins sont importantes et qu'il ne leur porte dès lors pas préjudice ;
Que, de plus, en termes d'urbanisme le socle de ce bâtiment apporte une plus-value importante au projet, étant donné qu'il abrite un programme d'équipement et établit une interaction positive avec la place qui lui fait face ;

Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Architecture :

Bâtiment B :

Considérant que le bâtiment B reprend en grande partie la structure existante du bâtiment Ferraris ; que le maintien de la fonction de bureau constitue la meilleure garantie pour préserver au maximum la construction existante (structure, noyaux d'ascenseurs, sanitaires et gaines) ; que la surélévation est réalisée dans une structure métallique ou en CLT si la stabilité la permet ;
Considérant que les façades sont démolies et remplacées par une nouvelle structure de type façade rideaux, qui met davantage en valeur les lignes verticales et horizontales et présente des angles arrondis aux étages et qui répond aux exigences actuelles en matière d'isolation, d'éclairage naturel et de sécurité incendie ; qu'une finition de façade sensiblement différente par rapport à la situation existante est proposée, ainsi que par rapport aux nouvelles constructions envisagées dans cette demande ; que le bâtiment B se présente donc visuellement comme un immeuble de bureau distinct et autonome avec une entrée principale bien visible donnant sur le boulevard Roi Albert II;
Considérant que l'immeuble est divisé horizontalement en quatre parties, chacune disposant de sa propre terrasse ; qu'il est envisagé d'y mettre en place des aménagements verts ; qu'en outre, chaque étage dispose d'un jardin d'hiver, ce qui améliore la qualité spatiale des espaces de bureaux pour les futurs occupants ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée les espaces logistiques sont regroupés à l'arrière du noyau central (accès via la rue du Peuple) et les fonctions plus publiques sont organisées côté rue, plus précisément le foyer à côté de l'entrée principale, la galerie d'exposition à l'angle du bien et l'auditoire au niveau du passage ; que, dans la mesure du possible, le socle de l'immeuble de bureaux est donc activé ; qu'en tout état de cause aucun autocollant ne peut être placé sur les vitrages afin de préserver le lien visuel entre ces espaces et l'espace public ;
Considérant que les installations techniques sont en grande partie intégrées dans le sous-sol, ainsi que dans le couronnement du bâtiment grâce à un revêtement de façade continu, ce qui les rend à peine perceptibles depuis la voie publique ;
Considérant que ce projet de rénovation lourde offre une revalorisation bienvenue de l'immeuble de bureaux au profit des futurs utilisateurs ; que l'activation du rez-de-chaussée est également jugée opportune ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Bâtiment 1 :

Considérant que le bâtiment 1 est légèrement plus élevé par rapport au voisin ; que le raccord avec ce bâtiment existant du CPAS contribue à une transition graduelle envisageable en termes de gabarit ;
Considérant que les terrasses privatives sont conçues en saillie côté espace public ;

Bâtiment 2 :

Considérant que le bâtiment 2 occupe une position visible à l'angle du site ;

Bâtiment 3 :

Considérant que le bâtiment 3 abrite des appartements de 2 chambres ;

Bâtiment 4

Considérant que le traitement du socle, intégrant un programme de 2 équipements, constitue un élément positif du projet ; qu'il contribue à l'animation du rez-de-chaussée et au renforcement de la qualité urbaine du site ;

Espace ouvert :

Intérieur d'îlot :

Considérant, en compensation de l'abattage des arbres à l'angle du site, que le projet prévoit la création d'un jardin intérieur majoritairement en pleine terre, complété par des toitures végétalisées et des terrasses plantées ; que ces aménagements contribuent à améliorer significativement la qualité paysagère et environnementale du site ;
Considérant que l'intérieur d'îlot présente une végétalisation nettement renforcée par rapport à la situation existante, permettant de développer un espace plus agréable, plus calme et plus appropriable pour les futurs occupants ;
Considérant que ces aménagements participent également à l'amélioration du microclimat, à la gestion des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité ; que l'intérieur d'îlot constitue dès lors une réelle plus-value qualitative du projet ;

Passage public :

Considérant que le passage contribue à la création de liens entre les différentes parties du quartier ; qu'il favorise l'animation des espaces publics et la traversablilité de l'îlot ; que le passage participe également à la perméabilité du site ;
Considérant que l'intégration de fonctions actives à proximité du passage est de nature à renforcer son attractivité et son appropriation par les usagers ; que l'équipement est apprécié à cet égard ; que l'auditoire avec le long couloir qui la jouxte génère toutefois moins d'activation du passage ;
Considérant toutefois que la privatisation envisagée du passage le long de l'immeuble de bureaux constitue une régression en termes de perméabilité urbaine ; qu'il serait préférable de maintenir un cheminement plus large, accessible au public afin de préserver la continuité des parcours piétons ;
Considérant que le dessin des portiques métalliques est également assez conventionnel ; qu'il convient de privilégier une architecture plus raffinée pour ces portiques, intégrée autant que possible à l'architecture des biens adjacents ;
Considérant que l'étude recommande également de maintenir une perméabilité piétonne au niveau du passage entre les deux bâtiments de bureaux tout en développant un aménagement paysager qualitatif et des fonctions activatrices à ses abords ;

Considérant en outre qu'il y a lieu d'affiner l'aménagement du passage et de ses abords afin d'en améliorer la lisibilité, la qualité paysagère et le sentiment de sécurité des usagers ;
Que l'organisation de l'accès au parking à vélos permettrait ici d'activer cette partie du projet et d'assurer un contrôle social souhaitable ;

Conclusion :

Considérant que le projet présente plusieurs qualités, notamment la rénovation et la valorisation de l'immeuble de bureaux existant, l'introduction d'une mixité fonctionnelle accrue, la création d'un intérieur d'îlot largement végétalisé ainsi que l'amélioration de l'animation urbaine par l'intégration de commerces et d'équipements ;
Considérant que le projet constitue une requalification pertinente du site et contribue positivement à l'évolution du quartier vers un environnement plus mixte, plus habité et plus qualitatif ;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au principe de bon aménagement des lieux.

Partie II : Concernant le volet environnemental de cette demande (référence IPE/1B/2025/20021450) :

MOBILITE :

Considérant que le site bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports en commun grâce au pôle multimodal de la garde du Nord ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a modifié la répartition des emplacements de parkings, entre les différentes affectations prévues sur le site, afin de limiter le report de stationnement en voirie ;
Considérant que le projet amendé, comme le projet de base, prévoit une capacité en stationnement pour les bureaux inférieure au ratio maximum imposé par le volet stationnement du CoBrACE (soit 197 emplacements prévus, pour un ratio de maximum 200 places) ;
Considérant que le projet amendé prévoit une poche de parking de 48 emplacements alloués aux 117 nouveaux logements, tandis que le calculateur de BE « Ratio parking/logements » préconise une offre limitée à 37 emplacements (en considérant les trois mêmes secteurs statistiques que ceux repris dans l'étude d'incidences),
Considérant, dès lors, que le parking à usage mixte présente une surcapacité potentielle d'une dizaine de places de stationnement selon les données de ce calculateur ;
Considérant néanmoins que ce ratio est déjà nettement inférieur au 1 place de parking minimum par logement comme le prévoit le titre VIII, article 6 du R.R.U, ce qui permet de diminuer l'impact automobile sur le quartier ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a optimisé la capacité, l'accessibilité et l'organisation des locaux vélos prévus sur le site (suppression des racks à vélo double étage, dimensionnement de 10% des places pour accueillir des vélos cargo…) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, prévoit de nouveaux emplacement vélos de courte durée couverts et sécurisés pour les visiteurs des logements (à proximité du jardin intérieur), ainsi que pour les clients des commerces et équipements publics (15 places intégrées au parking vélos des logements) ;
Considérant que le projet amendé prévoit également de nombreux emplacement vélos de courte durée au niveau de l'espace public ;
Considérant que la nouvelle zone de livraison pour l'immeuble de bureaux ne peut accueillir que deux camionnettes, et non des camions du fait de la hauteur libre limitée au sein de l'immeuble de bureaux existant partiellement rénové ;
Considérant que l'étude d'incidences estime à maximum 3 livraisons en camion par jour vers cet immeuble de bureaux (en plus des 8 réalisées en camionnettes) ;

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la configuration de l'aire de livraison pour les camions prévue en voirie pour l'immeuble de bureaux (éloignement du carrefour et allongement de 12 à 15 m) ;
Considérant l'évolution des surfaces commerciales envisagées au niveau Rez des immeubles 2 et 3 au stade du projet amendé : à savoir le regroupement des deux cellules commerciales en une seule cellule de près de 700 m³ ;
Considérant que cette surface commerciale permet l'installation d'un commerce de type supermarché ;
Considérant la proposition du maître d'ouvrage de prévoir, au stade du projet amendé, une nouvelle zone de livraison pour les camions en voirie de 12 m le long de la rue du Peuple pour ce commerce ;

SOL et EAUX SOUTERRAINES :

Considérant que le site du projet se situe en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol, c'est-à-dire sur une parcelle potentiellement polluée,
Considérant, qu'à ce titre, le demandeur a introduit une demande de dérogation le 30/04/26 afin de pouvoir entamer l'étude en phase de chantier (une fois les permis octroyés) et que cette demande est toujours en cours d'instruction auprès de BE ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, permet l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site,
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique,

EAUX DE SURFACE :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, optimise la gestion des eaux pluviales au sein du projet (meilleure dimensionnement des toitures stockantes, du bassin d'infiltration et du bassin d'orage, ainsi que des citernes de récupération) ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit la démolition d'une partie des sous-sols existants sur le site afin de créer une nouvelle zone de pleine terre de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe ;
Considérant que cette zone d'infiltration de 270 m² ne permet d'absorber que les eaux pluviales issues de la partie « Logement » du projet,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site ;
Considérant que la partie « Bureaux » du projet, dépourvue de zone de pleine terre, prévoit de tamponner les eaux pluviales grâce à des toitures stockantes pour un volume de 65 m³ (5 cm d'eau sur 1307 m² de toiture), complétées d'un bassin d'orage de 300 m³,

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :

Considérant que le projet amendé a tenu compte des recommandations de l'étude d'incidences en matière d'augmentation de la proportion d'espèces indigènes, de précision quant à la composition de toitures végétalisées et d'intégration de dispositifs d'accueil pour la faune ;
Considérant que le projet amendé optimise et agrandit la zone d'espace vert (sur dalle), prévue le long du passage public maintenu entre le boulevard Albert II à la place St Roch ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m² ;

BRUIT :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a pris soin de déplacer et de redimensionner le rejet d'air des bureaux, identifié comme problématique par l'étude d'incidences vis-à-vis des logements projetés au sein du bâtiment 4, et de réhausser l'écran acoustique prévu autour des PAC installées en toiture de l'immeuble de bureaux ;

ENERGIE ET QUALITE DE L'AIR :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore les performances énergétiques du projet (via notamment l'installation d'une régulation de puissance flexible sur les PAC et l'optimisation de la superficie couverte par les panneaux solaires) ;

SECURITE :

Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet de base a fait l'objet d'un premier avis SIAMU daté du 18/12/25 (Réf. : CI.1991.0347/36),
Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet amendé a fait l'objet d'un nouvel avis favorable du SIAMU daté du 08/06/26 (Réf. : CI.1991.0347/41).

Avis FAVORABLE sous réserve de mener à bien les tests d'infiltration, ainsi que les études sur l'état du sol (intégrant le scénario 'situation projetée') permettant de valider la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales au niveau de la zone de pleine terre prévue par le projet.

<u>AVIS MINORITAIRE 1 : Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites</u>

Projet initial : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements, aménager un jardin.
Projet amendé : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 117 logements avec commerces et équipements et aménager un jardin.

Partie I : Concernant le volet urbanistique de cette demande (référence du dossier 04/PFD/1998434) :

Contexte réglementaire :

Attendu que le site se situe en zone administrative, en zone d'habitation et le long 2 espaces structurants selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que le bien se situe également dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS), plus précisément le PPAS n° 46_65bis « Emile Jacqmain », qui a été abrogé totalement le 24/04/2025 ;
Attendu que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Demande d'urbanisme mixte :

Considérant qu'il s'agit d'une demande d'urbanisme mixte, introduite auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Qu'une demande a été introduite simultanément pour le volet environnemental de ce projet, sous la référence IPE/1A/2025/2002145 ;

Étude d'incidences :

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidences en vertu des rubriques de l'Annexe A du CoBAT :

- 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 19) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
    - la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
    - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
        - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement (CA) s'est réuni une première fois le 19/11/2025 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude "ARIES" pour la réalisation de l'étude d'incidences ;
Considérant que les décisions prises lors de cette réunion, qui s'est déroulée à huis clos, ont été notifiées par Urban au demandeur en date du 26/11/2026 ;
Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 4 reprises entre le 8 décembre 2025 et le 7 avril 2026 avant de prononcer la clôture de l'étude le 17 avril 2026 ;
Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont donc été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément au cahier des charges :

- ***Alternative 0*** – ***Situation existante de droit*** : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- ***Alternative 1*** – ***Respect des Projectlines :*** Cette alternative vise à mettre en œuvre les ambitions programmatiques et spatiales définies par la Ville de Bruxelles et les administrations régionales dans le cadre des Projectlines pour l'immeuble Ferraris (2021). Elle évalue les incidences d'un projet strictement aligné sur les pourcentages d'affectation recommandés pour la mixité du Quartier Nord ;
- ***Alternative 2*** – ***Suppression du bâtiment 4 :*** Cette alternative examine un scénario où le nouvel immeuble n°4 en R+8 n'est pas construit et le sous-sol sous son emprise est également déconstruit, afin de préserver la lisibilité du passage est–ouest, de garantir une perspective ouverte entre la chaussée d'Anvers et le boulevard Albert II, et d'assurer une qualité paysagère élevée du jardin intérieur avec davantage de pleine terre et de surfaces perméables ;
- ***Alternative 3*** – ***Reconfiguration spatiale du bâtiment 4*** : Cette alternative vise à étudier un scénario dans lequel l'implantation du bâtiment 4 est revue afin d'améliorer la lisibilité du passage est–ouest, la qualité des perspectives urbaines depuis le boulevard du Roi Albert II, et la cohérence du front bâti cadrant la place Saint-Roch. Elle ne préjuge pas d'une solution architecturale précise : plusieurs options sont possibles (rotation,

translation, réduction ciblée du volume), pour autant qu'elles répondent aux objectifs fixés par l'alternative ;

- ***Alternative 4*** – ***Réaffectation du bâtiment 4 en aile résidentielle traversante :*** Cette alternative étudie un scénario où le bâtiment 4 est entièrement « traversant », c'est-à-dire qu'il relie le cœur d'îlot au boulevard Albert II, tout en étant structurellement connecté à l'immeuble principal. L'aile se connecte à l'immeuble principal de manière à constituer depuis le boulevard une barre identifiable, un élément dédié au logement, lisible qui se prolonge vers la chaussée d'Anvers. Le bâtiment est intégralement affecté au logement, assurant une forte visibilité résidentielle sur l'axe Albert II ;
- ***Alternative 5*** – ***Conformité des gabarits au RRU :*** Cette alternative impose une conformité stricte des gabarits (hauteurs, reculs, façades, emprises) aux prescriptions du RRU pour les immeubles implantés le long de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple. Elle vise à garantir une cohérence stricte avec le tissu urbain existant et une meilleure transition vers l'immeuble côté boulevard Albert II tout en limitant la hauteur perçue depuis les rues secondaires, et à assurer une correcte intégration dans le front bâti existant ;

- ***Variante 1*** – ***Passage en pleine terre*** : Variante visant à rendre le passage perméable et en pleine terre ;
- ***Variante 2*** – ***Respect de l'alignement*** : Revenir à l'alignement en supprimant la courbe de la façade boulevard Albert II ;
- ***Variante 3*** – ***Passage public*** : Garantir un passage latéral public ;
- Variante 4 – R***ecours à la géothermie*** : Recours à une installation de géothermie ouverte ou fermée pour la production de chaleur et/ou de froid ;
- ***Variante 5*** – ***Connexion au réseau de chaleur :*** Possibilité pour le site de se connecter à l'avenir à un réseau d'énergie thermique (celui prévu dans le Quartier Nord) ;
- ***Variante 6*** – ***Recours à la riothermie :*** Recours à la riothermie pour la production de chaud et/ou de froid ;

Considérant que lors des discussions menées lors du 1er CA avec le chargé d'étude, il a été décidé d'intégrer l'étude de la variante 1 au sein de l'alternative 1 dans la mesure où celle-ci incluait déjà un passage en pleine terre entre les bâtiments de bureaux Ferraris et North Gate. ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude, visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet, et d'autre part à améliorer le projet ;

Considérant que les conclusions de l'étude ainsi que les principales recommandations chapitre par chapitre sont résumées ci-après :

Urbanisme, paysage et patrimoine :

Considérant que selon l'analyse du chargé d'étude, le projet renforce la mixité fonctionnelle et améliore la qualité paysagère du site par rapport à la situation existante, notamment grâce à la création d'un jardin en pleine terre de 754 m² en cœur d'îlot, à des toitures végétalisées et à des terrasses plantées ;
Considérant que la composition volumétrique, échelonnée de R+5 à R+16+ET, assure une transition entre le quartier Saint-Roch et le quartier Manhattan ;
Considérant toutefois que la densité bâtie atteint un rapport P/S de 7,32, supérieur aux densités du quartier Saint-Roch ;
Considérant que l'étude relève également la perte de certaines percées visuelles ;
Considérant que projet étudié privatise le passage entre le boulevard Albert II et la placette Saint-Roch réduisant de facto la perméabilité piétonne est-ouest ;

Considérant que l'implantation du bâtiment 4 en mitoyenneté sur une façade vitrée du bâtiment North Gate est problématique, et que le gabarit des bâtiments B, 3 et 4 génère des incidences en termes d'ombrage sur les espaces sensibles aux abords ;
Considérant que l'étude indique que les espaces végétalisés strictement pris en compte représentent 9,65 % de la superficie du site, avec un déficit de 28,7 m² au regard du quota de 10% fixé par la prescription générale 0.2 du PRAS, et qu'ils atteignent 14,2 % si les cheminements perméables sont inclus ; qu'un espace d'un seul tenant de 619,4 m² est prévu en intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il ressort de l'étude que les enjeux principaux du projet, en termes d'urbanisme, de paysage et de patrimoine, résident, d'une part, dans le maintien d'un passage public ouvert en journée entre le boulevard Albert II et la chaussée d'Anvers, assurant une ouverture physique et visuelle franche entre le bâtiment B et North Gate III, lisible, sans obstacle et renforçant le contrôle social à ses abords (recommandations 1.01 et 1.02), et, d'autre part, dans la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif du jardin de l'auditorium et du passage, en cohérence avec le traitement paysager global du projet et répondant à des fonctions d'embellissement, de séjour et de confort microclimatique (recommandation 1.03) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude qu'une réduction de la densité bâtie du projet constitue un enjeu important, principalement par un affinement du bâtiment de bureaux B et du bâtiment 4 (recommandation 5.01) ; qu'au titre du microclimat, l'étude recommande en outre d'examiner la possibilité de limiter l'augmentation de hauteur du bâtiment B, de modifier la volumétrie et/ou de réduire la hauteur du bâtiment 4, ainsi que de diminuer la hauteur du bâtiment 3 de deux niveaux, afin de réduire les incidences sur l'ensoleillement des espaces sensibles du site et de ses abords (recommandations 5.03, 5.04 et 5.05) ;

Socio-économie :

Considérant que l'étude décrit le Territoire Nord comme un secteur en mutation, caractérisé par une forte densité de population, un revenu médian faible, un taux de chômage élevé et un déficit de logements sociaux, de grands logements et de plusieurs équipements de proximité ;
Qu'elle inscrit le projet dans cette dynamique de recomposition, avec un renforcement de la fonction résidentielle et de la mixité fonctionnelle ;
Considérant que le projet permet de pérenniser une occupation tertiaire importante, au travers de du maintien d'Euroclear dans le quartier, tout en augmentant significativement le nombre de logement sur le site en offrant 112 logements supplémentaires ainsi que des équipements de proximité pouvant réponde à des besoins identifiés dans le quartier ;
Considérant que l'étude souligne, un risque de gentrification et un déficit persistant en logements pouvant accueillir des familles ainsi qu'en logements sociaux ou assimilés ;
Considérant en effet que la proportion de logements sociaux ou assimilés (22 %) reste inférieure à la valeur cible des projectlines (25 %), que la part de grands logements est insuffisante au regard des besoins identifiés, et que les bureaux représentent 67,5 % du programme contre un maximum de 50 % visé par les projectlines ;
Considérant qu'il ressort de l'étude que les enjeux principaux du projet, en matière de socio-économie, résident, tant dans la diversification et le renforcement de l'offre résidentielle, que dans le développement d'une offre équilibrée de commerces et d'équipements de proximité ;
Considérant en effet que l'étude recommande d'augmenter la part de logements de grande taille et de logements sociaux ou assimilés, et d'activer le socle au niveau du passage, tout en limitant les effets de gentrification et en favorisant l'accès à l'emploi local (recommandations 2.01, 3.01, 3.02, 3.05 et 3.06) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que plusieurs alternatives améliorent la mixité fonctionnelle ou la part de logements, mais que l'étude souligne que les scénarios les plus favorables sur ce point ne répondent pas nécessairement aux contraintes programmatiques liées au maintien d'environ 40.000 m² de bureaux pour l'occupant pressenti, de sorte que l'enjeu réside aussi dans la recherche d'un équilibre entre ambition socio-économique, mixité fonctionnelle et faisabilité programmatique ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Mobilité :

Considérant que le projet bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun, que les flux motorisés supplémentaires restent absorbables par le réseau viaire, mais qu'ils contribuent aux phénomènes de saturation en heure de pointe du soir sur le boulevard Albert II ;
Considérant que l'étude montre une suroffre estimée de stationnement pour les logements et une sous-offre théorique pour les bureaux, pouvant générer un report de 22 à 48 véhicules en voirie ;
Considérant que l'étude souligne, à la lumière de l'analyse des alternatives, l'importance du maintien de la perméabilité piétonne est-ouest et de la servitude de passage, ainsi que la nécessité d'un meilleur ajustement de l'offre de stationnement automobile et vélo à la programmation retenue, ainsi qu'une meilleure organisation des livraisons (recommandations 8.10, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.27, 8.31, 8.32, 8.33 et 8.36 à 8.43) ;

Sol et eaux souterraines :

Considérant que l'étude souligne que la nappe phréatique superficielle est présente à environ 3 m de profondeur et que le projet, qui conserve globalement la configuration des sous-sols existants, ne devrait pas modifier significativement le fonctionnement hydrogéologique ;
Considérant que la création de 754 m² de pleine terre en contact direct avec le sol naturel constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;
Considérant que la parcelle Ferraris est classée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol et les incertitudes relatives à la qualité des sols persistent ;
Considérant de ce fait que principaux enjeux du projet, en matière de sol, de sous-sol et d'eaux souterraines, résident dans la clarification et l'actualisation de l'état du sol, dans la maîtrise des incidences hydrogéologiques liées aux sous-sols et à l'effet de barrage sur la nappe, ainsi que dans l'examen de la faisabilité d'éventuels dispositifs de géothermie et de mesures d'accompagnement telles que les drains dispersifs (recommandations 14.1 à 14.4) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives augmentant les surfaces de pleine terre améliorent plus sensiblement la recharge de la nappe et le fonctionnement hydrogéologique du site, ce qui confirme que la désimperméabilisation et la maîtrise des interactions entre fondations et nappe constituent des enjeux structurants du projet ;

Eaux de surface :

Considérant que l'étude tend à démontrer que le projet améliore la gestion des eaux pluviales par rapport à la situation existante, grâce à un bassin d'orage de 301 m³ pour les bureaux, un bassin d'infiltration de 142 m³ dans le jardin intérieur, des toitures stockantes et deux citernes de récupération ; Que les dispositifs permettent globalement de gérer des événements de période de retour de 100 ans ;
Considérant cependant que certaines incohérences techniques dans les documents produits ont été relevées et nécessitent d'être corrigées;
Considérant qu'au vu de ces éléments, les principaux enjeux pour cette thématique concernent la cohérence et l'optimisation du dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, notamment par l'ajustement des surfaces raccordées, le bon dimensionnement des citernes, bassins d'orage et bassins d'infiltration, l'amélioration de la réutilisation des eaux pluviales et l'intégration correcte du CPAS dans ce schéma hydraulique (recommandations 17.1 à 17.17) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives augmentant les surfaces de pleine terre et réduisant l'imperméabilisation améliorent encore le fonctionnement hydraulique du site, ce qui confirme que la limitation du ruissellement et la gestion à la parcelle des eaux pluviales constituent des enjeux du projet ;

Faune et Flore :

Considérant que l'étude indique que le projet nécessite l'abattage de 22 charmes et de 11 pommiers mais entraîne une augmentation des surfaces végétalisées d'environ 2.698 m² et la plantation de 38 arbres et 82 arbustes, majoritairement indigènes (84 %, et 98 % dans le jardin en pleine terre) ;
Considérant cependant que l'étude souligne par ailleurs que les connexions écologiques avec les infrastructures vertes environnantes demeurent toutefois insuffisantes ;
Considérant dès lors qu'il s'agit d'un des enjeux principaux en matière de faune et flore auquel s'ajoute l'amélioration de la composition végétale et les enjeux de pleine terre et de manière plus connexe, l'intégration de dispositifs favorables à la faune et d'un éclairage adapté à la biodiversité (recommandations 1.04, 6.10, 6.11 et 7.01 à 7.10) ;

Energie :

Considérant qu'il ressort de l'étude que le projet adopte un concept zéro énergie fossile reposant sur des pompes à chaleur air-eau et des panneaux photovoltaïques, avec des systèmes de ventilation double flux à récupération de chaleur, constituant une amélioration sensible par rapport au bâtiment existant ;
Considérant toutefois que le potentiel de récupération thermique entre fonctions n'est pas pleinement exploité ;
Considérant dès lors les enjeux principaux du projet, en matière d'énergie, résident dans l'optimisation du pilotage des installations techniques, en particulier des pompes à chaleur, de la ventilation et de la production d'eau chaude sanitaire, dans la généralisation d'équipements sobres et performants en matière d'éclairage, ainsi que dans l'examen de solutions énergétiques complémentaires ou hybrides, telles que la géothermie, le réseau de chaleur ou la riothermie (recommandations 3.11, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 4.03, 4.06, 4.07, 4.08 et 4.09) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les variantes énergétiques ne conduisent pas à substituer entièrement le système retenu, mais qu'elles constituent des pistes sérieuses d'optimisation à approfondir ;
Que l'enjeu énergétique du projet réside dès lors autant dans la performance intrinsèque du projet introduit que dans sa capacité à intégrer ultérieurement des sources thermiques plus mutualisées ou plus renouvelables ;

Air :

Considérant que l'absence d'installations de combustion limite les émissions directes de polluants ;
Considérant qu'un rejet d'air vicié en façade du bâtiment de bureaux au niveau R+3 présente des distances inférieures aux valeurs de référence de 8 m vis-à-vis des ouvertures des logements du bâtiment 4 ;
Considérant qu'en matière d'air, les enjeux résident dans la réduction des émissions directes et indirectes liées aux installations techniques et au stationnement, dans le respect des distances et des règles de conception applicables aux prises et rejets d'air, dans la ventilation adéquate des parkings, ainsi que dans le recours à des fluides frigorigènes à faible impact climatique (recommandations 11.02, 13.03 et 13.04).
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les scénarios réduisant les surfaces bâties et les besoins de stationnement sont plus favorables à la qualité de l'air ;

Climat :

Considérant que la conservation partielle des structures existantes et la stratégie de réemploi de matériaux contribuent à réduire les émissions de la phase de construction ; Considérant qu'en

phase d'exploitation, les installations techniques performantes permettent de réduire les émissions indirectes ;
Considérant qu'en matière de climat, les enjeux se situent dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du projet, dans le recours accru aux matériaux de réemploi ou à faible impact carbone, mais aussi dans l'amélioration générale de la résilience climatique du site par la végétalisation, la gestion de l'eau et les performances énergétiques du bâti (recommandations 16.1 à 16.4) ;

Microclimat :

Considérant que l'étude met en avant le fait que le projet engendre une augmentation des ombres portées sur des espaces sensibles aux abords, notamment le long de la chaussée d'Anvers et au niveau de la placette et du parvis Saint-Roch ;
Considérant que le projet augmente les surfaces verticales d'absorption de chaleur, partiellement compensées par les surfaces végétalisées ;
Considérant que pour cette thématique les enjeux résident principalement dans la limitation des effets d'ombrage sur les espaces sensibles du site et de ses abords, dans l'amélioration du confort d'usage des espaces extérieurs exposés au vent, ainsi que dans la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain, notamment par la végétalisation, la réduction de certains gabarits (bâtiment 3) et le recours à des revêtements adaptés (recommandations 5.03, 5.04, 5.05, 6.03, 6.04 et 6.05).
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives réduisant les volumes bâtis ou augmentant les espaces ouverts et végétalisés sont les plus favorables sur ce plan, ce qui confirme que la gestion des gabarits, des ombres portées et des surfaces minérales constitue un enjeu important du projet ;

Environnement sonore et vibratoire :

Considérant que selon l'étude, les installations techniques respecteront globalement les valeurs limites réglementaires moyennant des écrans acoustiques ;
Considérant que la prévention des conflits acoustiques entre fonctions sensibles et fonctions potentiellement bruyantes, et l'encadrement strict des usages horeca ou assimilés susceptibles de générer des nuisances sonores, ainsi que la maîtrise acoustique des installations techniques et des livraisons constituent les principaux enjeux de cette thématique (recommandations 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 11.06 et 13.05 à 13.07) ;

Être humain :

Considérant que l'étude souligne que la programmation mixte renforce globalement le contrôle social et le sentiment de sécurité ;
Considérant toutefois que des points d'attention subsistent concernant la partie Est du site en dehors des heures de bureau et la conception du passage entre les bâtiments de bureaux ;
Considérant que l'étude recommande de garantir une accessibilité universelle et d'une meilleure prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les logements, les ascenseurs, les parkings et les cheminements, et, d'autre part, d'améliorer la sécurisation et la qualité d'usage des espaces extérieurs, en particulier au niveau de la galerie, du bassin d'infiltration, de l'espace extérieur de la crèche et du jardin intérieur (recommandations 3.08, 3.09, 3.10, 4.01, 6.06, 6.07, 6.08, 8.18 et 8.19) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que l'activation des abords, la lisibilité des espaces et le contrôle social constituent des leviers essentiels pour améliorer la sécurité subjective du site ;

Déchets :

Considérant que cinq locaux de stockage sont prévus, dimensionnés de manière globalement adéquate ;

Considérant qu'à la suite de la clôture de l'étude, le demandeur notifié le fonctionnaire délégué de son intention d'amender son projet ;
Considérant que la demande amendée a été introduite en date du 07/05/2026 ;
Considérant que cette demande amendée a été accompagnée d'une analyse du suivi des recommandations de l'étude ;
Considérant que le demandeur déclare avoir intégré, dans le projet amendé, une part importante des recommandations de l'étude d'incidences ; que, selon le tableau de réponses joint à la note explicative amendée, certaines recommandations sont indiquées comme « prises en compte », d'autres comme devant encore être précisées dans les cahiers des charges, transmises aux futurs exploitants, au syndic ou aux autorités compétentes, tandis que certaines sont examinées sans être retenues, partiellement suivies ou devenues sans objet ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 1,01 relative au maintien d'une ouverture publique en journée du passage reliant le boulevard Albert II à la chaussée d'Anvers, le demandeur indique que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m afin de permettre le maintien du passage public, que des portes sont prévues aux deux extrémités du passage et qu'elles seront fermées la nuit par le locataire des bureaux, qu'un équipement de quartier sera implanté au rez-de-chaussée du bâtiment 4 côté parvis Saint-Roch, et qu'un éclairage adapté sera prévu dans le passage public ;
Considérant qu'au même titre que pour la recommandation 1.1, la recommandation 1,02 relative au maintien d'une ouverture physique et visuelle franche entre le bâtiment B et North Gate III, le demandeur indique que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m et qu'il est implanté à 13,83 m du volume principal de North Gate et à 10,13 m de ses volumes bas ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 1,03 et 1,04 relatives à l'aménagement du passage, du jardin de l'auditorium et au renforcement des connexions écologiques, le demandeur indique que le jardin de l'auditorium a été repensé par l'aménagement d'un « îlot vert » continu le long du passage public, permettant la création d'un espace vert structurant, l'amélioration de la qualité du cheminement public et une séparation fonctionnelle et paysagère entre les zones publiques et privatives ;
Considérant qu'en réponse à la recommandation 2,01 relative à la répartition équilibrée des commerces et équipements sur le site, le demandeur indique qu'un espace commercial destiné à l'implantation d'un supermarché est prévu au rez-de-chaussée des bâtiments 2 et 3, et qu'une crèche ainsi qu'un équipement de quartier sont prévus aux niveaux inférieurs du bâtiment 4 ; qu'il précise toutefois que cette recommandation sera prise en compte lors de la recherche d'occupants pour ces espaces ;
Considérant que le demandeur indique que l'équipement de quartier est implanté au rez-de-chaussée, au 1er et au 2e étage du bâtiment 4, au-dessus du niveau de parking et non au-dessus d'une fonction sensible telle qu'un logement ou une crèche ; qu'il précise que, si cet équipement devait être occupé par une salle de sport, des mesures constructives et acoustiques appropriées seraient mises en œuvre ; qu'ainsi il entend répondre à la recommandation 2,03 ;
Considérant que le demandeur indique que le nombre de logements de trois chambres a été porté de 11 à 16, répondant ainsi à la recommandation 3,01 ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 3,02 relative au développement de 25 % de logements sociaux ou assimilés, le demandeur indique prévoir 18 % de logements conventionnés et 13 % de logements à destination publique, soit plus de 30 % de logements à destination des pouvoirs publics ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 3,07 à 3,10 relatives aux ascenseurs et à l'accessibilité PMR, le demandeur indique que les plans ont été corrigés pour desservir le R+5 du bâtiment 4, que 17 logements compatibles PMR sont prévus, que ces logements sont localisés à proximité des ascenseurs desservant les emplacements PMR, et que l'ensemble des remarques d'Access & Go a été pris en compte ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 3,11 à 3,17 relatives à l'énergie dans les logements, il y a lieu de distinguer plusieurs situations ; que la recommandation 3,11 relative à une régulation des pompes à chaleur est déclarée prise en compte ; que la recommandation 3,12 a été étudiée et débouche sur la conclusion qu'aucun besoin spécifique de déshumidification n'est

identifié dans les logements ; que la recommandation 3,13 est annoncée comme devant être approfondie dans le cadre de l'étude PEB ; que les recommandations 3,14, 3,15 et 3,16 ont été étudiées mais non retenues ; et que la recommandation 3,17 relative à l'éclairage LED et aux détecteurs de mouvement est déclarée prise en compte dans les cahiers des charges ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 4,01 relative au sentiment de sécurité dans la galerie couverte du bâtiment B, le demandeur indique qu'un éclairage continu sur toute la longueur de la galerie est prévu, que le rez-de-chaussée fera l'objet d'un traitement transparent, que la galerie relèvera du domaine privatif et sera gérée et entretenue par le locataire des bureaux, et que des fonctions actives en soirée, telles qu'une galerie d'art et un auditorium avec foyer, y sont prévues ;
Considérant que pour la recommandation 4,02 concernant la desserte du R+10 par les ascenseurs du bâtiment B, il s'agissait d'une erreur matérielle des plans initiaux et a été corrigée dans les plans amendés ;
Considérant que les recommandations 4,06, 4,07 et 4,08 sont déclarées prises en compte, respectivement au regard des exigences BREEAM et du cahier des charges ; que la recommandation 4,09 est annoncée comme devant être détaillée ultérieurement et transmise à l'occupant des bureaux ;
Considérant que le demandeur indique en réponse à la recommandation 5,01 relative à la réduction de la densité bâtie du projet par affinement des bâtiments B et 4, qu'une réduction plus importante que ce qui est opéré dans le projet amendé serait incompatible avec certaines contraintes du projet, notamment liées à l'occupation future par Euroclear, tout en précisant que le projet amendé prévoit une réduction de l'emprise des logements et une légère diminution des surfaces de bureaux ;
Considérant que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m et que sa hauteur a été réduite d'environ 1m répondant selon le demandeur à la recommandation 5,02 et que la réduction de la hauteur d'environ 1m répond à la recommandation 5,04 ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 5,03 relative à la limitation de l'augmentation de hauteur du bâtiment B, le demandeur indique expressément qu'elle a été étudiée mais n'a pas pu être suivie, au motif de son incompatibilité avec les contraintes programmatiques du projet, notamment liées à l'occupation par Euroclear ;
Considérant que le demandeur indique que la volumétrie du bâtiment 3 a été diminuée en largeur et en profondeur mais pas en hauteur répondant donc partiellement à la recommandation 5,05 qui pour rappel demandait une diminution de la hauteur du bâtiment 3 de deux niveaux ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 6,01 à 6,11 relatives aux espaces extérieurs, au mobilier, à la crèche, au bassin d'infiltration, au jardin intérieur, au compostage, à l'éclairage extérieur et aux nichoirs, le tableau du demandeur fait apparaître, selon les cas, des mentions de prise en compte immédiate, de précision ultérieure dans les cahiers des charges, ou de mise en œuvre future ; qu'il en résulte que ces recommandations sont globalement prises en compte ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 7,01 à 7,10 relatives aux plantations, le demandeur annonce, pour l'essentiel, qu'elles seront prises en compte et intégrées dans les cahiers des charges ou le dossier d'entretien ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 8,01 à 8,19 relatives aux parkings et au stationnement motorisé, certaines sont déclarées prises en compte directement, notamment les recommandations 8,01, 8,02, 8,09, 8,15, 8,17, 8,18 et 8,19 ; que d'autres sont formulées comme devant encore être prises en compte ultérieurement ou communiquées lors de la mise en occupation, telles que 8,03, 8,06, 8,07, 8,08, 8,10, 8,11 et 8,16 ; que les recommandations 8,04, 8,05 et 8,14 sont déclarées sans objet ; que les recommandations 8,12 et 8,13 ne sont pas strictement suivies mais présentées comme rencontrées de manière approchante, le projet « tendant » vers les ratios actualisés ;
Considérant que la recommandation 8,23 a été examinée mais non retenue au motif que la configuration actuelle permet de maintenir un parking vélos entièrement indépendant du parking voitures, avec des accès et une rampe dédiée, qu'une reconfiguration impliquerait une réaffectation défavorable des surfaces sans bénéfice proportionné, et qu'elle conduirait soit à la suppression de la rampe d'accès pour les vélos, soit à une réduction de la zone de pleine terre ;

Considérant que, s'agissant des recommandations 8,36 à 8,43 relatives aux livraisons, le demandeur annonce diverses adaptations de localisation, de longueur, d'organisation ou de modalités de gestion ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 10,01 à 10,08 relatives aux toitures, plusieurs sont déclarées prises en compte, notamment 10,02, 10,03, 10,04, 10,05, 10,06, 10,07 et 10,08 ; qu'en revanche la recommandation 10,01 a été examinée mais n'est pas suivie dans son résultat attendu, le demandeur sollicitant une dérogation au Titre I, article 13 du RRU pour la toiture technique non accessible du bâtiment 3 ;
Considérant que la recommandation 11,01 relative à l'orientation de l'éclairage intérieur fixe est déclarée prise en compte dans les cahiers des charges ; que la recommandation 11,02 relative aux fluides frigorigènes à faible impact climatique est examinée mais seulement partiellement suivie, le recours au CO_2 n'étant pas retenu pour les installations principales de grande puissance, tout en étant envisagé pour l'eau chaude sanitaire ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 12,01 à 12,22 relatives aux clarifications des demandes de permis, une majorité de celles-ci est déclarée prise en compte ou corrigée dans les documents amendés ; qu'il y a toutefois lieu de relever que les recommandations 12,03 et 12,08 sont déclarées sans objet en raison de l'exclusion du bâtiment 5 du périmètre amendé, que la recommandation 12,04 est également déclarée sans objet, et que la recommandation 12,22 est qualifiée de sans objet par le demandeur au motif du choix d'une gestion centralisée des déchets sans poubelles dans les espaces extérieurs ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 16,01 à 16,04 relatives au climat et aux matériaux, la recommandation 16,01 est déclarée prise en compte dans le cadre de BREEAM, la recommandation 16,02 est examinée sans pouvoir être véritablement mise en œuvre pour les fondations, et les recommandations 16,03 et 16,04 sont annoncées comme devant être prises en compte dans le cadre de BREEAM, Taxonomy et des cahiers des charges ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 17,01 à 17,17 relatives à la gestion des eaux, une majorité de celles-ci est déclarée prise en compte, certaines devant encore être précisées ou réalisées ultérieurement, notamment 17,03, 17,05, 17,15 et 17,17 ; que la recommandation 17,16 est examinée mais seulement partiellement suivie ;
Considérant que les recommandations 3,14, 3,15, 3,16, 5,03, 8,23, 9,07 et 10,01 ne sont pas suivies, ou ne le sont qu'à travers une alternative ou une justification différente de celle recommandée par l'étude ; qu'il s'agit respectivement de la mutualisation des installations d'ECS, de la régulation à la demande des groupes de ventilation des logements, des ouvrants automatisés pilotés par la qualité de l'air, de la limitation de la hauteur du bâtiment B, de la division du local vélo des logements, de l'examen du triple vitrage des logements et de l'aménagement d'une toiture verte extensive sur le bâtiment 3 ; que le demandeur motive ces non-suivis par des considérations de performances énergétiques, de maintenance, de risque de mauvaise manipulation, de surchauffe, de contraintes programmatiques liées à Euroclear ou de contraintes techniques liées à la toiture technique.

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 30 jours pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : + de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 188/9 du CoBAT dans le cadre de dérogations au Titre I du RRU :

- Art. 3 - implantation d'une construction mitoyenne ;
- Art. 5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Art. 6 - hauteur de la toiture et installations techniques ;

- Application de l'article 175/2 du CoBAT : Demande soumise à EI au vu de l'Annexe A ;
- Application de l'article 175/14 du CoBAT : Etude d'incidences, enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un permis mixte ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique de 03/06/2026 à 02/07/2026 à la Ville de Bruxelles, ainsi qu'à la Commune de Saint-Josse-ten-Noode de 03/06/2026 à 02/07/2026 ;
Qu'une demande d'être entendu lors de la commission de concertation a été introduite à la Ville de Bruxelles, qui portent principalement sur le statut du passage et que, dans sa configuration actuelle, sans fixation au mur du bâtiment adjacent Nord Gate, le projet ne semble à première vue pas constituer une nuisance ;
Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu ont été introduites à la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;

Avis demandés :

Vu l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2025, qui porte la référence CP.1991.0347/37 ; que cet avis stipule qu'un avis favorable sous réserve est émis pour les bâtiments B, 1 et 2 et qu'aucune conclusion ne peut être rendue concernant les bâtiments 3, 4 et 5 ;
Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 8/06/2026, qui porte la référence CP.1991.0347/42 ; que cet avis stipule l'avis officiel du SPF Intérieur n'a pas encore été communiqué, mais le SIAMU a pris en compte les dérogations seront accordées par le SPF Intérieur selon une confirmation informelle ;
Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA) de 08/07/2025, émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Il s'agit d'un projet qui malgré des efforts de mixité doit impérativement revoir son équilibre des fonctions. Il est nécessaire que le projet participe à la réalisation de la double ambition régionale pour ce quartier et soutenue par le BMA : faire du quartier nord un quartier mixte, renforcer et rendre visible le logement sur les axes principaux du quartier nord. La répartition programmatique et spatiale proposée, dans les projectlines, par les instances régionales et communales poursuivent cet objectif de juste mixité. Pourtant, le projet proposé ne répond à plusieurs niveaux pas à cette ambition de renforcement de la mixité dans un quartier nord trop monofonctionnel :*
- Bureau : 67,5 % dans le projet au lieu de max. 50% demandé dans les projectlines ;
- Logement : 23 % au lieu de min. 33% demandé dans les projectlines ;
- Equipement et commerce : 5,5 % au lieu de +/- 10% demandé dans les projectlines ;
Les projectlines énonçant clairement ces exigences ont par ailleurs été diffusées lors de la procédure de vente par le Vlaamse Overheid. L'acquéreur était donc au courant de ces différentes contraintes avant de faire son offre. Le BMA demande que le projectlines soient respectées. L'avis est négatif. » ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 24/11/2025 sur la demande initiale, portant la référence BM/DGI_2025_PU_238 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 12/05/2026 sur la demande amendée, portant la référence BM/DGI_2026_PU_104 ; que BM émet un avis favorable à la condition du strict respect des conditions émanant du gestionnaire de voirie ;
Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 04/11/2025 ; que la commission a décidé que le projet nécessite une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les bâtiments suivants :

- L'ensemble de l'immeuble B dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;
- Les 2 commerces du RDC des immeubles 2 et 3 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;

- Les 3 équipements des RDC, +1 et +2 de l'immeuble 4 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des niveaux -2 et -1 dont la superficie est supérieure à 2.500 m² et qui sont accessibles au public ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 26/05/2026 pour la demande amendée ; que la commission a décidé que le projet nécessite une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les bâtiments suivants :

- L'ensemble de l'immeuble B dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;
- L'ensemble des parties accessibles au public du commerce du RDC des immeubles 2 et 3 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des parties accessibles au public des 3 équipements des RDC, +1 et +2 de l'immeuble 4 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des niveaux -2 et -1 dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo - ABP' du 21/11/2025 en matière d'accessibilité du projet ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU, plus précisément que :

- Toutes les entrées ne sont pas de plain-pied. Seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° est toléré ;
- Les 2 ascenseurs des logements L5 ne sont pas conformes au RRU et inaccessibles. Ils doivent être inversés de façon à avoir la profondeur de 140 cm et la largeur de 110 cm ;
- Aucune toilette PMR n'est conforme. La cuvette se trouve face à la porte ;
- Pour les bureaux, les portes d'évacuation à côté des portes à tambour doivent également servir de porte alternative PMR et être ouverte aux mêmes heures que les portes à tambour ;
- L'auditoire doit être accessible aux PMR et comprendre des emplacements réservés ;

Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025, qui stipule entre autres « *que des précautions particulières doivent notamment être prises afin de ne pas compromettre la stabilité de nos installations. Si les travaux prévoient le placement de type parois en pieux sécants, berlinoises, moulées, tirants d'ancrage… il est fortement conseillé de demander le sectionnement des branchements au réseau d'assainissement, ayant pour but d'éviter le retour de béton qui pourrait nécessiter une remise en état du réseau et engendrer des frais conséquents* » ;
Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025 pour la demande amendée, qui reprend les prescriptions spécifiques de l'avis précédent ;
Vu la lettre de SIBELGA, reçue le 29/10/2025, dans laquelle il est indiqué que « *Betreft de omvang van het project en het gemengde karakter (professioneel en residentieem) van deze, dient er opgenomen te worden dat Sibelga zal voorzien in de voeding van het complex in hoogspanning. De klant dient hiervoor een lokaal te voorzien voor de inplanting van een nieuwe régie-cabine van Sibelga tegen de gevel gelegen en als minimale afmetingen 4m op 6m. De regelgeving omtrent dit lokaal dient door de klant opgevraagd te worden bij Sibelga en in overeenstemming uitgetekend te worden. Daarnaast dient opgenomen te worden dat de klant voor vermogens groter als 173kVA en voor professionele doeleinden verplicht is om naast de régie-cabine eveneens een privatieve hoogspanningscabine te voorzien. Deze cabine dient grenzend te zijn aan het lokaal van de régie-cabine. Deze privatieve cabine dient zodaning ontworpen te zijn dat ze voldoet aan alle criteria van het geldende lastenboek C2/112 en al de bijvoegingen van Sibelga, consulteerbaar op www.sibelga.be »;*
Vu l'avis de ELIA pour la demande amendée dans lequel des prescriptions de sécurité sont indiquées ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Contexte général

Considérant que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;
Considérant que le projet a pour objectif de préserver une vaste surface de bureaux d'environ 40.000 m² sur ce site ; qu'outre cette surface, une mixité sur le site est présentée, notamment avec une offre de logements plus importante, afin de rompre avec le caractère monofonctionnel du quartier, dominé par les bureaux ; qu'une activation poussée du socle est également recherchée afin de créer une interaction avec le domaine public ;
Considérant que la demande amendée prévoit un nombre de 117 logements, répartis comme suit :

- 16 appartements 3 chambres ;
- 60 appartements 2 chambres ;
- 32 appartements 1 chambre ;
- Et 9 studios ;

Qu'elle présente donc une mixité de types d'habitations ; que l'étude d'incidences indique d'ailleurs que la part de grands logements est insuffisante au regard des besoins identifiés dans ce quartier spécifique ;

PRAS :

Considérant que la demande se situe principalement en zone administrative selon le PRAS ;
Considérant que cette zone est affectée aux bureaux, aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que le projet présente 11.530 m² de logement, 39.823 m² de bureau et 1.462 m² d'équipement, ce qui s'inscrit donc dans les prescriptions particulières de cette zone ;
Considérant que cette zone peut aussi être affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que le projet héberge 1.214 m² de commerce ;
Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser des commerces et des équipements sur ce site ; qu'ils constituent un complément souhaitable aux fonctions principales de bureau et de logement ;
Considérant que la mise en œuvre d'un espace commercial et des équipements accessible au public offrent un programme approprié dans ce quartier plutôt monofonctionnel et implique une activation du rez-de-chaussée bienvenue ;

Considérant que le bien existant du CPAS se situe en zone d'habitation selon le PRAS ;
Que les logements existants sont préservés dans cet immeuble ; que la demande amendée ne prévoit pas de surélévation de ce bâtiment et ne modifie donc pas celui-ci ;
Considérant que le programme envisagé est donc conforme aux prescriptions particulières des zones concernées ;

Considérant que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que le projet a pour but de créer une zone privative et végétale, au cœur du site, entourée par des nouvelles constructions ; qu'il s'agit d'une zone largement plantée en pleine terre pour laquelle la construction existante en sous-sol est démolie ;
Considérant qu'il est jugé souhaitable de créer un intérieur d'îlot calme et verdoyant, notamment dans la perspective des logements ajoutés sur ce site qui bénéficieront d'un espace extérieur agréable et privatif ;
Considérant, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, que le projet prévoit un intérieur d'îlot qui présente, en priorité, une qualité végétale, et ensuite, minérale, esthétique et paysagère et y favorise des surfaces de pleine terre ;

Considérant qu'une densité de construction importante est envisagée autour de l'intérieur d'îlot, qui implique d'une part des vis-à-vis considérables compte tenu les dimensions limitées de cette zone et d'autre part un ombrage important des volumes ajoutés, principalement du volume élevé du bâtiment 4 qui se situe plein sud de l'intérieur d'îlot ; qu'il est souhaitable de limiter la densité de construction autour de l'intérieur d'îlot, justement pour préserver sa qualité calme et verdoyante au bénéfice des futurs occupants ;

Considérant que le projet apporte une modification aux caractéristiques urbanistiques des constructions concernées ;
Considérant que, dans la zone d'habitation selon le PRAS, le bâtiment du CPAS reste inchangé dans le projet amendé ; que par rapport à la demande initiale il n'y a donc plus de modifications de son caractère architectural ;
Considérant que, dans la zone administrative selon le PRAS, un ensemble immobilier est créé autour d'un nouvel intérieur îlot ; que ce projet a un impact considérable sur le caractère urbanistique du site ; que, d'une part, cet ensemble tente de s'intégrer au tissu résidentiel existant à proximité ; que, d'autre part, les volumes des tours plus hautes font écho aux volumes des tours environnantes issus principalement du plan Manhattan ;

Affectation :

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité programmatique, le projet offre une superficie hors-sol de 59.230 m² (bâtiment du CPAS compris), réparti comme suit :

- 39.996 m² affectée aux bureaux ;
- 15.953 m² affectée aux logements ;
- 2.067 aux équipements :
- et de 1.214 m² aux commerces ;

Que la situation existante présente 45.750 m² ;

- 43.122 m² de bureau ;
- 2.159 m² de logement (CPAS) ;
- 318 m² d'équipement (CPAS) ;
- et 151 m² de commerce CPAS) ;

Considérant que l'immeuble existant en question constitue un ensemble monofonctionnel ; que le projet prévoit l'ajout d'une superficie de 13.480 m², principalement afin d'introduire une mixité fonctionnelle tout en maintenant une importante superficie de bureaux ; qu'en tout cas la création d'une mixité entre bureaux et logements constitue un objectif pertinent, notamment en vue de renforcer la diversité des usages et l'animation du quartier ;
Considérant que, malgré cette évolution positive en termes de mixité par rapport à la situation existante, les bureaux demeurent largement dominants et continuent de conférer un caractère essentiellement monofonctionnel d'un côté du site ;
Considérant toutefois que l'étude d'incidences met en évidence une densité bâtie particulièrement élevée et recommande de réduire la densité bâtie du projet en optant majoritairement pour un affinement (réduction de l'emprise) du bâtiment de bureaux B et du bâtiment 4 afin d'améliorer l'intégration urbaine et l'habitabilité du projet tout en se rapprochant de l'objectif des projectlines en termes de superficies bâties maximales sur le site ;
Que, en ce qui concerne les volumes des bâtiments, le projet modifié est très similaire au projet initial et n'apporte donc aucune amélioration substantielle à cet égard ;
Que la demande amendée est donc susceptible de nuire à la qualité de vie principalement en raison de la concentration des volumes et de ces ombres portées, des vis-à-vis entre eux et de la pression exercée sur les espaces extérieurs ; que dès lors le programme paraît trop ambitieux au regard des caractéristiques du site et qu'un rééquilibrage est souhaitable ;
Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation prévue il est compréhensible de maintenir un pôle de bureaux important à proximité de la gare du Nord afin de répondre à la demande des grands

opérateurs dans le contexte bruxellois et de préserver l'attractivité du site pour des activités tertiaires d'envergure, spécifiquement le long du boulevard Roi Albert II, mais que cet objectif ne peut être poursuivi au détriment de la qualité des espaces, des conditions d'habitabilité et de la mixité programmatique ; que, compte tenu de la volonté absolue de conserver une grande surface de bureau, il apparaît nécessaire de réduire la composante résidentielle afin de diminuer la densité globale du projet, tout en préservant le principe de mixité fonctionnelle ;

RRU :

Considérant que l'ensemble immobilier concerné ne peut pas être considéré comme une construction isolée dans le cadre de cette demande, malgré sa taille importante et son implantation particulière dans le tissu urbain ;
Que la demande concerne une construction mitoyenne, étant donné que le volume de construction proposé touche un mur mitoyen ; que la section I du Titre I du RRU est donc d'application ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, étant donné que l'implantation de la façade le long du boulevard Roi Albert II présente un retrait par rapport à l'alignement prescrit ; qu'au niveau du passage public, la clôture n'est pas non plus implantée à l'alignement et constitue donc également une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée la façade est mise en retrait en permettant de générer une entrée généreuse à l'immeuble de bureau ;
Considérant que le portique est ancré sur la saillie du bâtiment adjacent, à peu près identique à celui de la façade au rez-de-chaussée, à environ 5 m en retrait de l'alignement ; qu'il s'intègre autant que possible dans son contexte bâti ;
Considérant que la clôture est nécessaire pour fermer le passage la nuit ;
Considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que la demande génère des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la corniche du bâtiment existant du CPAS (14.57 m par rapport au niveau de référence) est dépassée par la hauteur de la corniche de la nouvelle construction adjacente (19.06 m par rapport au niveau de référence) et que les hauteurs des nouvelles constructions dépassent de plus de 3 m celle du bâtiment du CPAS ;
Considérant que, pour les bâtiments implantés à l'alignement (bât. 1, 2, 3 et B), la réflexion relative à aux articles 5 et 6 du Titre I (hauteur de façade et hauteur de toiture) est identique ;
Considérant que ces bâtiments s'élèvent progressivement et présentent des hauteurs nettement plus élevées par rapport à la situation existante, ainsi que par rapport aux immeubles dans la chaussée d'Anvers et la rue du Peuple ;
Considérant qu'une transition graduelle des hauteurs de façade est créée entre les bâtiments résidentiels situés le long de la chaussée d'Anvers et les immeubles de grande hauteur du boulevard du Roi Albert II ; qu'à côté du bâtiment du CPAS un gabarit de R+5 est prévu (19.06 m), puis un R+6 à l'angle (22.63 m) et un R+12+T au niveau de la rue du Peuple (41.55 m) ;
Considérant que les hauteurs des façades et des toitures des bâtiments 1 et 2 s'inscrivent dans les hauteurs des gabarits existants au niveau de la chaussée d'Anvers en mettant un accent subtil sur l'immeuble d'angle ;
Considérant que la hauteur de l'immeuble de bureau côté boulevard du Roi Albert II passe de 45.66 m à 63.19 m (R+13 à R+16) et présente donc une émergence plus marquée dans le tissu urbain, déjà dans la situation existante et d'autant plus dans la situation projetée ; qu'un volume nettement plus important au niveau de ce large boulevard est raisonnable et n'entraîne pas de nuisances majeures pour les parcelles environnantes ;
Considérant que la hauteur du bâtiment 3 dépasse largement celles dans la rue du Peuple ; qu'il est jugé peu justifié de s'inspirer sur la hauteur des tours au niveau du boulevard Roi Albert II et donc rendre en concurrence avec les volumes plus hauts ; qu'il puisse plutôt constituer une transition subtile vers ces tours plus élevées, sans pour autant leur faire concurrence ;

Considérant que la volumétrie proposée du bâtiment 3, au milieu de la rue du Peuple, est élevée par rapport à la taille de cette rue plutôt étroite et crée un effet 'canyon' avec l'immeuble de bureau ;
Que, de plus, elle est implantée plein sud par rapport à cette rue et projette une ombre importante ;
Considérant que ce bâtiment pourrait créer de nombreux vis-à-vis avec le futur projet immobilier situé de l'autre côté de la rue (WTC) et projette également une ombre sur ce bien ;
Considérant que bâtiment 3 génère, de part et d'autre, des façades aveugles fort visibles depuis l'espace public ;
Considérant que les hauteurs de toitures et des façades projetées s'inscrivent largement dans le cadre urbain ; que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ; que, pour le bâtiment 3, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU génèrent un impact important sur le quartier, ne sont que peu justifiées et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que la demande génère également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, étant donné que, pour le bâtiment 4, un volume important est prévu (R+8) qui ne donne pas directement sur le domaine public (en intérieur d'îlot) et qui ferme donc la cour intérieure du côté de la petite place donnant sur la chaussée d'Anvers ;
Considérant que l'implantation de ce bâtiment présente un intérêt particulier, car il délimite la cour intérieure, ce qui est positif ;
Que le socle de ce bâtiment apporte une plus-value importante au projet, étant donné qu'il abrite un programme d'équipement et établit une interaction positive avec la place qui lui fait face ;
Considérant que la hauteur du bâtiment 4 est en revanche peu justifiée, compte tenu de l'emplacement spécifique au centre du projet ;
Considérant qu'il s'inscrit directement dans la perspective de toutes les terrasses et séjours du bâtiment 3, à une distance limitée et donc peu appropriée ;
Considérant que les logements aux étages créent également des vis-à-vis importants avec l'immeuble de bureau, ce qui limite fortement leur qualité ;
Considérant de plus que la hauteur de ce volume est par conséquent peu opportune car il est situé juste au sud du nouvel îlot et projette donc une ombre importante sur cette zone centrale du projet ;
Considérant que pour toutes ces raisons, la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU n'est donc pas acceptable pour le bâtiment 4 tel que proposé ;
Considérant qu'il y a lieu à minima d'améliorer la qualité des logements qui y sont prévus, ainsi que les vis-à-vis, et à défaut, de réduire le volume et de ne conserver que le socle (les équipements) de ce bâtiment ;

Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Architecture :

Bâtiment B :

Considérant que le bâtiment B reprend en grande partie la structure existante du bâtiment Ferraris ; que le maintien de la fonction de bureau constitue la meilleure garantie pour préserver au maximum la construction existante (structure, noyaux d'ascenseurs, sanitaires et gaines) ; que la surélévation est réalisée dans une structure métallique ou en CLT si la stabilité la permet ;
Considérant que les façades sont démolies et remplacées par une nouvelle structure de type façade rideaux, qui met davantage en valeur les lignes verticales et horizontales et présente des angles arrondis aux étages et qui répondent aux exigences actuelles en matière d'isolation, d'éclairage naturel et de sécurité incendie ; qu'une finition de façade sensiblement différente par rapport à la situation existante est proposée, ainsi que par rapport aux nouvelles constructions envisagées dans cette demande ; que le bâtiment B se présente donc visuellement comme un

immeuble de bureau distinct et autonome avec une entrée principale bien visible donnant sur le boulevard Roi Albert II;
Considérant que l'immeuble est divisé horizontalement en quatre parties, chacune disposant de sa propre terrasse ; qu'ici il est envisagé de mettre en place des aménagements verts, de même que chaque étage dispose d'un jardin d'hiver, ce qui améliorera la qualité spatiale des espaces de bureaux pour les futurs occupants ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée les espaces logistiques sont regroupés à l'arrière du noyau central (accès via la rue du Peuple) et les fonctions plus publiques sont organisées côté rue, plus précisément le foyer à côté de l'entrée principale, la galerie d'exposition à l'angle du bien et l'auditoire au niveau du passage ; que, dans la mesure du possible, le socle de l'immeuble de bureaux est donc activé, mais compte tenu de la nature de ces espaces, l'activation de ce socle semble plutôt limitée ; qu'en tout état de cause aucun autocollant ne peut être placé sur les vitrages afin de préserver le lien visuel entre ces espaces et l'espace public ;
Considérant que les installations techniques sont en grande partie intégrées dans le sous-sol, ainsi que dans le couronnement du bâtiment grâce à un revêtement de façade continu, ce qui les rend à peine perceptibles depuis la voie publique ;
Considérant que ce projet de rénovation lourde offre une revalorisation bienvenue de l'immeuble de bureaux au profit des futurs utilisateurs ; que l'activation du rez-de-chaussée est également jugée opportune mais cela pourrait être développé encore davantage ;
Considérant cependant qu'une mixité plus importante des fonctions serait toutefois intéressante sur ce site, notamment en renforçant l'offre de logement dans ce quartier spécifique ;

Bâtiment 1 :

Considérant que le bâtiment 1 est légèrement plus élevé par rapport au voisin et présente donc un mur aveugle le long du bâtiment du CPAS ; que ce mur se situe dans l'axe de la chaussée d'Anvers, mais n'est pas trop visible depuis l'espace public compte tenue de la toiture en peinte du bien adjacent ; que le raccord avec ce bâtiment existant du CPAS contribue à une transition graduelle envisageable en termes de gabarit ;
Qu'il faut désormais assurer que les installations techniques sont intégrées dans l'architecture du bien et ne sont pas visibles depuis la rue, sans réhausse des murs acrotères ;
Considérant que les terrasses privatives sont conçues en saillie côté espace public ; qu'elles ne sont donc pas intégrées dans le volume principal et offrent une intimité limitée pour les occupants ;
Considérant que, de plus, ces terrasses sont étroites et peu fonctionnelles ; que la création d'espaces extérieurs de qualité est d'autant plus importante pour les appartements plus spacieux de 2 ou 3 chambres, afin d'offrir un espace extérieur privé et agréable aux familles (plus nombreuses) ;
Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'architecture des terrasses afin d'en renforcer le caractère intime et de prévoir, au moins localement, un élargissement permettant d'y installer un mobilier ;

Bâtiment 2 :

Considérant que le bâtiment 2 occupe une position visible à l'angle du site ; que son traitement architectural apparaît relativement générique au regard de cette situation stratégique ;
Considérant que le local technique en toiture apparaît particulièrement présent dans la volumétrie du projet ; qu'un couronnement mieux étudié permettrait de dissimuler davantage les infrastructures techniques tout en renforçant la composition architecturale du bâtiment selon une lecture claire du socle, du corps principal et du couronnement ;
Considérant que l'organisation interne des logements paraît perfectible ; que la présence d'un long couloir central au niveau du logement à l'angle du bâtiment n'est peu justifiée, d'autant plus qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'elle pourrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie ;
Considérant qu'également au niveau du rez-de-chaussée la configuration spatiale du commerce est peu fonctionnelle ; que cet espace commercial peut être mieux orienté à l'angle du bien afin d'améliorer sa visibilité dans le tissu urbain ; que l'accès aux logements peut ensuite être aménagé

le long de l'entrée du garage afin de donner une configuration plus spacieuse à l'espace commercial et d'éviter ainsi qu'il ne soit morcelé tout autour ;
Considérant qu'il y a lieu d'affiner l'architecture du bâtiment 2, d'une part en créant une façade plus généreuse au niveau du dernier étage, avec par exemple un couronnement dissimulant l'étage technique, et d'autre part en proposant une configuration plus adéquate en vue de tempérer la typologie des longs couloirs ;
Qu'il y a également lieu d'adapter l'accès aux logements au rez-de-chaussée afin d'offrir plus de visibilité au commerce à l'angle du bien et en améliorant fortement l'aménagement fonctionnel de l'espace commercial ;

Bâtiment 3 :

Considérant que le bâtiment 3 abrite des appartements de 2 chambres, disposant de terrasses orientées sud d'environ 2,5 m de large ;
Considérant que les logements bénéficieraient d'une situation plus qualitative en l'absence de vues directes vers le bâtiment 4 ; que cette proximité visuelle nuit à la qualité de l'ensemble alors qu'un environnement plus ouvert offrirait des perspectives plus agréables pour un nombre important de logements ;
Considérant que le bâtiment présente une hauteur excessive ; que cette caractéristique a déjà été relevée dans le cadre de l'analyse des dérogations aux articles 5 et 6 ; qu'une réduction du gabarit permettrait une meilleure intégration dans son contexte urbain ;
Considérant que l'installation des pompes à chaleur dans un étage technique est jugée appropriée ; que cet étage est, tout comme la façade, prévu en béton architectonique de couleur 'tente verte', mais n'est pratiquement pas en retrait par rapport au plan de façade ; qu'un recul aussi minime n'a pratiquement aucun effet sur l'ombre portée, ni sur sa visibilité depuis le domaine public et apporte une petite bande difficile à entretenir ;
Que de plus cet étage technique est très visible depuis les bureaux supérieurs ce qui rend d'autant plus importante son intégration qualitative dans le projet ;
Que les installations techniques devraient être davantage intégrées à l'architecture du bâtiment ou être dissimulées au moyen d'un couronnement adapté ; qu'une articulation plus lisible entre le socle, le corps principal et le couronnement permettrait d'améliorer la qualité architecturale de l'ensemble ;
Considérant que le retrait de cette façade est inhabituel car il est très faible, mais que l'aspect architectural de l'étage technique s'harmonise néanmoins bien avec celui de la façade du bien ; qu'il semble donc opportun de l'intégrer franchement dans l'architecture du bien et donc de l'aligner sur des plans de la façade, en offrant un vrai couronnement de l'immeuble ;
Considérant qu'il y a donc lieu de réduire la hauteur de la tour à au moins de 2 étages et d'aligner l'étage technique sur des plans de la façade ;
Considérant qu'au niveau de la rue du Peuple l'accès vers l'intérieur d'îlot est plutôt étroit par rapport à la taille du bâtiment ;
Considérant qu'un accès plus large créerait une ouverture au centre de la rue et permettrait une connexion visuelle avec la cour intérieure ; que, par exemple, l'ouverture d'une deuxième travée dans la façade pourrait offrir un accès beaucoup plus spacieux au projet ;
Considérant que le stationnement des vélos dans cette zone n'est pas jugé opportun, compte tenu de l'étroitesse du passage concerné ; qu'il est également peu opportun de prévoir des places de stationnement pour vélos précisément à l'entrée du grand parking à vélos ;

Bâtiment 4 :

Considérant que la faible qualité des logements aux étages remet en question la pertinence de maintenir les étages du bâtiment 4;
Que les passerelles projetées ne présentent pas un aménagement satisfaisant ; que cette conception génère plusieurs incidences négatives tant en matière de qualité résidentielle que de respect de la vie privée ;

Que plusieurs chambres à coucher présentent une qualité d'habitabilité insuffisante ; qu'elles donnent sur les passerelles, ce qui engendre un manque d'intimité ;
Que ces chambres n'ont pas non plus un apport correct en termes d'éclairage naturel compte tenu de la profondeur des passerelles et de leur fermeture (végétale) ;
Que, de plus, les vues directes entre les passerelles et l'immeuble de bureau sont de nature à porter atteinte à la qualité résidentielle du projet ;
Considérant que les terrasses donnant sur la place sont réalisées en saillie par rapport au bâtiment voisin (1.77 m) ; qu'elles apparaissent dès lors insuffisamment intégrées à leur contexte bâti ;
Considérant, compte tenu de la hauteur, de la massivité et de l'implantation du bâtiment 4, l'ombre portée est importante et génère des incidences importantes au niveau de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que l'aménagement de l'étage R+3 est également remis en question en termes de vis-à-vis, long couloir et studios mono-orientés ;
Considérant que le local technique situé sur le toit ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment et qu'il est très visible depuis la place située en face ainsi que depuis les bureaux supérieurs ;
Considérant que la mise en œuvre de 2 équipements au niveau des 3 premiers étages offre une interaction intéressante avec son environnement immédiate ;
Considérant qu'un équipement de quartier offre une plus-value programmatique ;
Considérant que l'aménagement de la crèche pose cependant question ; que chaque étage présente un espace très morcelé, avec très peu d'espace ouvert pour jouer ;
Que la surface extérieure liée à ce bâtiment, de type aire de jeu, semble petite par rapport à la taille de la crèche sur 3 niveaux ; qu'elle se situe en intérieur d'îlot et pourrait – occasionnellement - nuire à la quiétude de l'intérieur d'îlot ; que, de plus, elle se situe plein nord de l'immeuble et ne sera pratiquement jamais être éclairée directement ;
Considérant toutefois que le traitement du socle, intégrant un programme de 2 équipements, constitue un élément positif du projet ; qu'il contribue à l'animation du rez-de-chaussée et au renforcement de la qualité urbaine du site ;
Que les logements situés aux étages, tels que proposés, ne sont en aucun cas considérés comme qualitatifs ;
Considérant que l'étude d'incidences montre que l'alternative 2 (suppression du bâtiment 4) est la plus favorable sur le plan environnemental, mais au détriment de la mixité fonctionnelle et du contrôle social au niveau du passage ;
Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'aménagement des logements proposés aux étages et, en cas d'impossibilité de proposer des logements qualitatifs, étant donné l'implantation de ce bâtiment et les interactions que ces logements génèrent avec les immeubles alentour, de ne conserver que le socle de ce bâtiment et d'assurer le bon fonctionnement de ces 2 équipements ;
Que les modifications nécessaires aux équipements permettent d'étudier plus en détail l'aménagement de ce socle, afin d'en garantir le bon fonctionnement interne et d'examiner la possibilité d'aménager une surface perméable plus étendue (plantée en pleine terre) au niveau de l'intérieur d'îlot et du passage ;

Espace ouvert :

Intérieur d'îlot :

Considérant, en compensation de l'abattage des arbres à l'angle du site, que le projet prévoit la création d'un jardin intérieur majoritairement en pleine terre, complété par des toitures végétalisées et des terrasses plantées ; que ces aménagements contribuent à améliorer significativement la qualité paysagère et environnementale du site ;
Considérant que l'intérieur d'îlot présente une végétalisation nettement renforcée par rapport à la situation existante, permettant de développer un espace plus agréable, plus calme et plus appropriable pour les futurs occupants ;

Considérant que ces aménagements participent également à l'amélioration du microclimat, à la gestion des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité ; que l'intérieur d'îlot constitue dès lors une réelle plus-value qualitative du projet ;
Considérant, comme indiqué pour l'aménagement du bâtiment 4, que l'aire de jeu semble petite par rapport à la taille de la crèche et pourrait nuire au caractère calme de l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il n'est pas non plus jugé opportun d'aménager une rampe à vélos à ciel ouvert dans en intérieur d'îlot ; qu'elle traverse cette zone et ne s'accorde pas avec son caractère calme et verdoyant ;
Que, de plus, l'entrée au niveau du bâtiment 3 est étroite par rapport à l'échelle du projet et elle est flanquée de parkings à vélos, ce qui ne garantit pas un accès idéal à l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il est donc jugé avantageux d'orienter la rampe à vélos autrement, par exemple via le passage ou via la place de la Chaussée d'Anvers ;

Passage public :

Considérant que le passage contribue à la création de liens entre les différentes parties du quartier ; qu'il favorise l'animation des espaces publics et la traversabilité de l'îlot ; que le passage participe également à la perméabilité du site ;
Considérant que l'intégration de fonctions actives à proximité du passage est de nature à renforcer son attractivité et son appropriation par les usagers ; que l'équipement est apprécié à cet égard ; que l'auditoire avec le long couloir qui la jouxte génère toutefois moins d'activation du passage ;
Considérant toutefois que la privatisation envisagée du passage le long de l'immeuble de bureaux constitue une régression en termes de perméabilité urbaine ; qu'il serait préférable de maintenir un cheminement plus large, accessible au public afin de préserver la continuité des parcours piétons ;
Considérant que le dessin des portiques métalliques est également assez conventionnel ; qu'il convient de privilégier une architecture plus raffinée pour ces portiques, intégrée autant que possible à l'architecture des biens adjacents ;
Considérant que l'étude recommande également de maintenir une perméabilité piétonne au niveau du passage entre les deux bâtiments de bureaux tout en développant un aménagement paysager qualitatif et des fonctions activatrices à ses abords ;
Considérant en outre qu'il y a lieu d'affiner l'aménagement du passage et de ses abords afin d'en améliorer la lisibilité, la qualité paysagère et le sentiment de sécurité des usagers ;
Que l'organisation de l'accès au parking à vélos permettrait ici d'activer cette partie du projet et d'assurer un contrôle social souhaitable ;

Mobilité :

Considérant que le nombre de place de parking (voiture) passe de 325 à 252 (dont 12 places PMR) ; que le nombre de place de parking (vélos) est augmenté de 0 à 513 ; que, l'annexe I amendée précise que 256 places pour l'immeuble de bureau, 242 places pour les logements, 8 places pour les équipements et 7 places pour le commerce sont prévues ;
Que l'annexe I amendée précise que 194 places automobiles sont prévues pour l'immeuble de bureau ainsi que 256 places de stationnement vélos ; que 48 places de voitures sont prévues pour les logements et 242 vélos ; que 10 places voitures sont prévues pour les équipements et le commerce et 15 places vélos ;
Considérant que le projet bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun et en modes actifs grâce à sa proximité avec la gare du Nord et la station Rogier ;
Considérant que l'impact sur le trafic automobile reste limité, bien qu'une pression supplémentaire sur le stationnement et les congestions existantes puisse être observée (étude) ;
Considérant que l'offre en stationnement automobile apparaît insuffisante au regard de la demande estimée ;
Que, compte tenu de sa situation au sein du réseau de transports publics, et compte tenu de la réduction du nombre de logements qui découlera des modifications demandées aux bâtiments 3 et

4, qui s'inscrit dans le cadre des mesures visant à réduire la pression automobile, le nombre de place de parking semble raisonnable ;
Qu'en tout cas une politique de mobilité ambitieuse devra être mise en place afin de favoriser le report modal ;
Considérant que l'offre en stationnement vélo est globalement satisfaisante pour les bureaux et les logements, mais demeure insuffisante pour les commerces et équipements ;
Considérant qu'il y a lieu d'examiner si la Ville de Bruxelles peut aménager localement le stationnement vélos (arceaux) en voirie afin de faciliter les déplacements vers le commerce et les équipements ;

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la capacité, l'accessibilité et l'organisation des stationnements vélos prévus sur le site, notamment par la suppression des racks à double étage et par la prise en compte des vélos cargo ;
Considérant que le projet amendé prévoit également des emplacements vélos de courte durée couverts et sécurisés destinés aux visiteurs des logements ainsi qu'aux clients des commerces et des équipements, complétés par de nombreux arceaux implantés sur l'espace public ;
Considérant que le projet amendé prévoit des emplacements vélos en voirie devant l'entrée parking du bâtiment 3 (côté chaussée d'Anvers) ; qu'il y a lieu d'éclaircir cette situation ;
Considérant que la nouvelle aire de livraison de l'immeuble de bureaux, aménagée à l'intérieur du bâtiment, ne peut accueillir que des grandes camionnettes en raison de la hauteur libre disponible ; que les quelques livraisons en camion sont dès lors maintenues en voirie ; que, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, cette aire de livraison a été améliorée par son éloignement du carrefour et son allongement ;
Considérant que le regroupement des cellules commerciales en un seul commerce d'environ 700 m² permet potentiellement l'implantation d'un supermarché ; que ce type d'activité est susceptible de générer des nuisances liées aux livraisons, notamment en période matinale ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'intégrer, au sein des bâtiments 2 et 3, une aire de livraison couverte et située hors voirie destinée au commerce implanté à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
Considérant que, si cette solution ne peut être mise en œuvre, il y a lieu de regrouper les deux aires de livraison projetées rue du Peuple en une seule aire implantée à proximité immédiate du commerce, susceptible de servir également, de manière occasionnelle, aux livraisons en camion de l'immeuble de bureaux ;
Considérant enfin qu'il y a lieu de fournir les garanties attestant de l'accord de la Ville de Bruxelles quant à l'aménagement des nouveaux emplacements de stationnement pour vélos prévus sur l'espace public.

Conclusion Partie I :

Considérant que le projet présente plusieurs qualités, notamment la rénovation et la valorisation de l'immeuble de bureaux existant, l'introduction d'une mixité fonctionnelle accrue, la création d'un intérieur d'îlot largement végétalisé ainsi que l'amélioration de l'animation urbaine par l'intégration de commerces et d'équipements ;
Considérant toutefois que la densité bâtie envisagée apparaît excessive au regard des caractéristiques du site et génère des incidences importantes en termes d'ombrage, de vis-à-vis, de qualité résidentielle et de perception des espaces ouverts ; que les bâtiments 3 et 4 contribuent largement à ces incidences négatives ;
Considérant dès lors qu'une réduction de la densité construite, notamment par l'abaissement significatif du bâtiment 3 et la révision du bâtiment 4, à minima en améliorant la qualité des logements qui y sont prévus, ainsi que les vis-à-vis, et le cas échéant en réduisant le volume en ne conservant que le socle (les équipements) de ce bâtiment, permettrait de mieux équilibrer le projet tout en préservant ses qualités urbanistiques, paysagères et programmatiques ; que, de

plus, certaines parties des bâtiments doivent être étudiées plus en détail afin d'en garantir la qualité ;
Considérant qu'à ces conditions, le projet pourrait constituer une requalification pertinente du site et contribuer positivement à l'évolution du quartier vers un environnement plus mixte, plus habité et plus qualitatif ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions émises, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au principe de bon aménagement des lieux.

Partie II : Concernant le volet environnemental de cette demande (référence IPE/1B/2025/20021450) ;

MOBILITE :

Considérant que le site bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports en commun grâce au pôle multimodal de la garde du Nord ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a modifié la répartition des emplacements de parkings, entre les différentes affectations prévues sur le site, afin de limiter le report de stationnement en voirie ;
Considérant que le projet amendé, comme le projet de base, prévoit une capacité en stationnement pour les bureaux inférieure au ratio maximum imposé par le volet stationnement du CoBrACE (soit 197 emplacements prévus, pour un ratio de maximum 200 places) ;
Considérant que le projet amendé prévoit une poche de parking de 48 emplacements alloués aux 117 nouveaux logements, tandis que le calculateur de BE « Ratio parking/logements » préconise une offre limitée à 37 emplacements (en considérant les trois mêmes secteurs statistiques que ceux repris dans l'étude d'incidences),
Considérant, dès lors, que le parking à usage mixte présente une surcapacité potentielle d'une dizaine de places de stationnement selon les données de ce calculateur,
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a optimisé la capacité, l'accessibilité et l'organisation des locaux vélos prévus sur le site (suppression des racks à vélo double étage, dimensionnement de 10% des places pour accueillir des vélos cargo…) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, prévoit de nouveaux emplacement vélos de courte durée couverts et sécurisés pour les visiteurs des logements (à proximité du jardin intérieur), ainsi que pour les clients des commerces et équipements publics (15 places intégrées au parking vélos des logements) ;
Considérant que le projet amendé prévoit également de nombreux emplacement vélos de courte durée au niveau de l'espace public ;
Considérant que la nouvelle zone de livraison pour l'immeuble de bureaux ne peut accueillir que deux camionnettes, et non des camions du fait de la hauteur libre limitée au sein de l'immeuble de bureaux existant partiellement rénové ;
Considérant que l'étude d'incidences estime à maximum 3 livraisons en camion par jour vers cet immeuble de bureaux (en plus des 8 réalisées en camionnettes) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la configuration de l'aire de livraison pour les camions prévue en voirie pour l'immeuble de bureaux (éloignement du carrefour et allongement de 12 à 15 m) ;
Considérant l'évolution des surfaces commerciales envisagées au niveau Rez des immeubles 2 et 3 au stade du projet amendé : à savoir le regroupement des deux cellules commerciales en une seule cellule de près de 700 m³ ;
Considérant que cette surface commerciale permet l'installation d'un commerce de type supermarché ;
Considérant les nuisances acoustiques potentielles occasionnées par les livraisons inhérentes à ce type de commerce (notamment en matinée) ;

Considérant la proposition du maître d'ouvrage de prévoir, au stade du projet amendé, une nouvelle zone de livraison pour les camions en voirie de 12 m le long de la rue du Peuple pour ce commerce ;
Considérant la proximité des futurs logements de cette zone de livraison en voirie ;

SOL et EAUX SOUTERRAINES :

Considérant que le site du projet se situe en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol, c'est-à-dire sur une parcelle potentiellement polluée,
Considérant, qu'à ce titre, le demandeur a introduit une demande de dérogation le 30/04/26 afin de pouvoir entamer l'étude en phase de chantier (une fois les permis octroyés) et que cette demande est toujours en cours d'instruction auprès de BE ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, permet l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site,
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique,

EAUX DE SURFACE:

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, optimise la gestion des eaux pluviales au sein du projet (meilleure dimensionnement des toitures stockantes, du bassin d'infiltration et du bassin d'orage, ainsi que des citernes de récupération) ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit la démolition d'une partie des sous-sols existants sur le site afin de créer une nouvelle zone de pleine terre de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe ;
Considérant que cette zone d'infiltration de 270 m² ne permet d'absorber que les eaux pluviales issues de la partie « Logement » du projet,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site ;
Considérant que la partie « Bureaux » du projet, dépourvue de zone de pleine terre, prévoit de tamponner les eaux pluviales grâce à des toitures stockantes pour un volume de 65 m³ (5 cm d'eau sur 1307 m² de toiture), complétées d'un bassin d'orage de 300 m³,

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :

Considérant que le projet amendé a tenu compte des recommandations de l'étude d'incidences en matière d'augmentation de la proportion d'espèces indigènes, de précision quant à la composition de toitures végétalisées et d'intégration de dispositifs d'accueil pour la faune ;
Considérant que le projet amendé optimise et agrandit la zone d'espace vert (sur dalle), prévue le long du passage public maintenu entre le boulevard Albert II et la place St Roch ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m² ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, propose néanmoins une très forte densité bâtie au niveau du site projeté (P/S = ~7, et E/S = 0.78) ;

BRUIT :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a pris soin de déplacer et de redimensionner le rejet d'air des bureaux, identifié comme problématique par l'étude d'incidences vis-à-vis des logements projetés au sein du bâtiment 4, et

de réhausser l'écran acoustique prévu autour des PAC installées en toiture de l'immeuble de bureaux ;

ENERGIE ET QUALITE DE L'AIR :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore les performances énergétiques du projet (via notamment l'installation d'une régulation de puissance flexible sur les PAC et l'optimisation de la superficie couverte par les panneaux solaires) ;
Considérant qu'à l'issue de la phase de démolition du projet, des études complémentaires pourront être menées permettant d'envisager une source thermique alternative ou complémentaire aux PAC air/eau prévues à ce stade du projet, telle que (par ordre de pertinence) : la géothermie ouverte, le réseau Be.Share, et la riothermie via le collecteur Vivaqua passant sous la chaussée d'Anvers (en option complémentaire pour les logements) ;
Considérant que ces mêmes études devraient également permettre d'exploiter pleinement le potentiel de récupération thermique entre fonctions, ce qui permettrait de tirer réellement parti de la mixité fonctionnelle du programme ;

MICRO-CLIMAT :

Considérant que le projet amendé ne répond pas à la recommandation convergente de l'étude d'incidences visant à réduire le gabarit de l'immeuble de bureaux afin de réduire, notamment, son incidence sur l'ensoleillement des zones sensibles identifiées sur et aux abords du projet ;
Considérant que le demandeur justifie cette non-adaptation par la nécessité de maintenir sur le site un immeuble de bureaux d'un seul tenant de 40.000 m² (dont l'emprise au sol a été réduite par rapport à l'immeuble existant, conformément à certains objectifs des projectlines) ;
Considérant que le projet amendé ne répond pas à la recommandation de l'étude d'incidences visant à réduire de deux niveaux la hauteur du bâtiment 3 afin de limiter, notamment, son impact sur l'ensoleillement des immeubles mixtes situés à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons ;
Considérant que le projet amendé ne répond que partiellement aux recommandations convergentes de l'étude d'incidences visant à modifier la volumétrie et/ou réduire la hauteur du bâtiment 4 afin de limiter, notamment, son impact sur l'ensoleillement de plusieurs espaces sensibles au sein et aux abords du site (notamment au niveau du jardin intérieur et des façades sud des logements projetés donnant sur cet intérieur d'ilot, ainsi qu'au niveau de l'Eglise et du parvis Saint-Roch et des logements situés à proximité), et de limiter la formation d'ilot de chaleur ;

SECURITE :

Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet de base a fait l'objet d'un premier avis SIAMU daté du 18/12/25 (Réf. : CI.1991.0347/36),
Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet amendé a fait l'objet d'un nouvel avis favorable du SIAMU daté du 08/06/26 (Réf. : CI.1991.0347/41).

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
Pour le bâtiment 4 : à minima améliorer la qualité des logements qui y sont prévus, ainsi que les vis-à-vis, et à défaut, réduire le volume et ne conserver que le socle (les équipements) de ce bâtiment ;
- améliorer le fonctionnement interne des 2 équipements et agrandir la taille de l'aire de jeux de la crèche ;
- réduire la hauteur du bâtiment 3 d'au moins 2 niveaux et aligner l'étage technique sur les plans de façade afin de constituer un couronnement cohérent ;

- revoir l'aménagement des terrasses du bâtiment 1 afin d'en améliorer l'intimité, la fonctionnalité et les dimensions utiles, en prévoyant localement un élargissement permettant leur utilisation effective ;
- garantir que les installations techniques situées sur le toit du bâtiment 1 et 4 ne soient pas visibles depuis le domaine public ;
- améliorer certains aménagements du bâtiment 2 :
- **en diminuant la longueur des couloirs des logements à l'angle ;**
- **en revoyant l'espace commercial morcelé afin de créer un local plus fonctionnel et afin de prévoir un aménagement dans lequel l'accès aux logements est positionné à côté de la rampe du parking ;**
- **en améliorant la visibilité du commerce à l'angle du bâtiment ;**
- **en intégrant les techniques au sein du bâtiment ;**

- améliorer la végétalisation du passage et l'architecture des portiques afin d'en améliorer la qualité paysagère, végétale et architecturale ;
- revoir le positionnement de la rampe à vélos afin de préserver le caractère calme et verdoyant de l'intérieur d'îlot ;
- étudier la possibilité d'intégrer, au sein des nouveaux bâtiments 2 et 3, une aire de livraison hors voirie couverte pour le commerce implanté à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
- si cette intégration n'est pas possible, regrouper les deux aires de livraison envisagées en voirie rue du Peuple en une seule aire de livraison, implantée à proximité du commerce (et pouvant servir occasionnellement aux quelques livraisons en camion liées à l'immeuble de bureaux) ;
- fournir des garanties attestant de l'accord de la Ville relatif à l'aménagement, tel qu'envisagé au stade du projet amendé, de nouvelles aires de stationnement pour vélos sur l'espace public ;
- se conformer à l'avis SIAMU et obtenir les accords pour les dérogations SPF Intérieur ;
- mener à bien les études techniques en matière de sources thermiques alternatives et de mutualisation des échanges thermiques entre bureaux et logements ;
- mener à bien les tests d'infiltration, ainsi que les études sur l'état du sol (intégrant le scénario 'situation projetée') permettant de valider la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales au niveau de la zone de pleine terre prévue par le projet ;
- n'apposer aucun autocollant, film opaque ou dispositif similaire sur les vitrages au rez-de-chaussée des bâtiments afin de préserver les relations visuelles avec l'espace public.

<u>AVIS MINORITAIRE 2 : Bruxelles Environnement</u>

Projet initial : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 106 logements avec commerces et équipements, rénover et rehausser un immeuble comportant 24 logements, un HoReCa et un équipement pour y ajouter 6 logements, aménager un jardin.
Projet amendé : Rénover un immeuble de bureaux avec démolition partielle et rehausse, construire 4 immeubles de 117 logements avec commerces et équipements et aménager un jardin.

Partie I : Concernant le volet urbanistique de cette demande (référence du dossier 04/PFD/1998434) :

Contexte réglementaire :

Attendu que le site se situe en zone administrative, en zone d'habitation et le long 2 espaces structurants selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que le bien se situe également dans le périmètre d'un Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PPAS), plus précisément le PPAS n° 46_65bis « Emile Jacqmain », qui a été abrogé totalement le 24/04/2025 ;
Attendu que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;

Demande d'urbanisme mixte :

Considérant qu'il s'agit d'une demande d'urbanisme mixte, introduite auprès du fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale ;
Qu'une demande a été introduite simultanément pour le volet environnemental de ce projet, sous la référence IPE/1A/2025/2002145 ;

Étude d'incidences :

Attendu que la demande est soumise à étude d'incidences en vertu des rubriques de l'Annexe A du CoBAT :

- 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 19) toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque :
    - la modification répond en elle-même à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
    - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe ;
        - 16) bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que le Comité d'Accompagnement (CA) s'est réuni une première fois le 19/11/2025 pour établir sa décision concernant les aires géographiques à considérer par thématique, les alternatives et variantes à étudier et les informations supplémentaires demandées en vertu de l'article 175/8 du CoBAT ; ainsi que pour approuver le choix du chargé d'étude "ARIES" pour la réalisation de l'étude d'incidences ;
Considérant que les décisions prises lors de cette réunion, qui s'est déroulée à huis clos, ont été notifiées par Urban au demandeur en date du 26/11/2026 ;
Considérant que le comité d'accompagnement s'est ensuite réuni à 4 reprises entre le 8 décembre 2025 et le 7 avril 2026 avant de prononcer la clôture de l'étude le 17 avril 2026 ;
Considérant que les alternatives et variantes suivantes ont donc été étudiées dans le cadre de l'étude d'incidences, conformément au cahier des charges :

- ***Alternative 0 – Situation existante de droit*** : Maintien de la situation actuelle en prenant en compte les évolutions pertinentes dans la zone (situation de référence) ;
- ***Alternative 1 – Respect des Projectlines*** : Cette alternative vise à mettre en œuvre les ambitions programmatiques et spatiales définies par la Ville de Bruxelles et les administrations régionales dans le cadre des Projectlines pour l'immeuble Ferraris (2021). Elle évalue les incidences d'un projet strictement aligné sur les pourcentages d'affectation recommandés pour la mixité du Quartier Nord ;
- ***Alternative 2 – Suppression du bâtiment 4*** : Cette alternative examine un scénario où le nouvel immeuble n°4 en R+8 n'est pas construit et le sous-sol sous son emprise est également déconstruit, afin de préserver la lisibilité du passage est–ouest, de garantir une perspective ouverte entre la chaussée d'Anvers et le boulevard Albert II, et d'assurer une

qualité paysagère élevée du jardin intérieur avec davantage de pleine terre et de surfaces perméables ;

- ***Alternative 3 – Reconfiguration spatiale du bâtiment 4*** : Cette alternative vise à étudier un scénario dans lequel l'implantation du bâtiment 4 est revue afin d'améliorer la lisibilité du passage est–ouest, la qualité des perspectives urbaines depuis le boulevard du Roi Albert II, et la cohérence du front bâti cadrant la place Saint-Roch. Elle ne préjuge pas d'une solution architecturale précise : plusieurs options sont possibles (rotation, translation, réduction ciblée du volume), pour autant qu'elles répondent aux objectifs fixés par l'alternative ;
- ***Alternative 4 – Réaffectation du bâtiment 4 en aile résidentielle traversante*** : Cette alternative étudie un scénario où le bâtiment 4 est entièrement « traversant », c'est-à-dire qu'il relie le cœur d'îlot au boulevard Albert II, tout en étant structurellement connecté à l'immeuble principal. L'aile se connecte à l'immeuble principal de manière à constituer depuis le boulevard une barre identifiable, un élément dédié au logement, lisible qui se prolonge vers la chaussée d'Anvers. Le bâtiment est intégralement affecté au logement, assurant une forte visibilité résidentielle sur l'axe Albert II ;
- ***Alternative 5 – Conformité des gabarits au RRU*** : Cette alternative impose une conformité stricte des gabarits (hauteurs, reculs, façades, emprises) aux prescriptions du RRU pour les immeubles implantés le long de la chaussée d'Anvers et de la rue du Peuple. Elle vise à garantir une cohérence stricte avec le tissu urbain existant et une meilleure transition vers l'immeuble côté boulevard Albert II tout en limitant la hauteur perçue depuis les rues secondaires, et à assurer une correcte intégration dans le front bâti existant. ;

- ***Variante 1 – Passage en pleine terre*** **:** Variante visant à rendre le passage perméable et en pleine terre ;
- ***Variante 2 – Respect de l'alignement*** **:** Revenir à l'alignement en supprimant la courbe de la façade boulevard Albert II ;
- ***Variante 3 – Passage public :*** Garantir un passage latéral public ;
- ***Variante 4 – Recours à la géothermie*** **:** Recours à une installation de géothermie ouverte ou fermée pour la production de chaleur et/ou de froid ;
- ***Variante 5 – Connexion au réseau de chaleur :*** Possibilité pour le site de se connecter à l'avenir à un réseau d'énergie thermique (celui prévu dans le Quartier Nord) ;
- ***Variante 6 – Recours à la riothermie*** : Recours à la riothermie pour la production de chaud et/ou de froid ;

Considérant que lors des discussions menées lors du 1er CA avec le chargé d'étude, il a été décidé d'intégrer l'étude de la variante 1 au sein de l'alternative 1 dans la mesure où celle-ci incluait déjà un passage en pleine terre entre les bâtiments de bureaux Ferraris et North Gate. ;

Considérant qu'il ressort des conclusions de l'étude d'incidences diverses recommandations émises par le chargé d'étude, visant d'une part à limiter certains impacts négatifs du projet, et d'autre part à améliorer le projet ;
Considérant que les conclusions de l'étude ainsi que les principales recommandations chapitre par chapitre sont résumées ci-après :

Urbanisme, paysage et patrimoine :

Considérant que selon l'analyse du chargé d'étude, le projet renforce la mixité fonctionnelle et améliore la qualité paysagère du site par rapport à la situation existante, notamment grâce à la création d'un jardin en pleine terre de 754 m² en cœur d'îlot, à des toitures végétalisées et à des terrasses plantées ;
Considérant que la composition volumétrique, échelonnée de R+5 à R+16+ET, assure une transition entre le quartier Saint-Roch et le quartier Manhattan ;

Considérant toutefois que la densité bâtie atteint un rapport P/S de 7,32, supérieur aux densités du quartier Saint-Roch ;
Considérant que l'étude relève également la perte de certaines percées visuelles ;
Considérant que projet étudié privatise le passage entre le boulevard Albert II et la placette Saint-Roch réduisant de facto la perméabilité piétonne est-ouest ;
Considérant que l'implantation du bâtiment 4 en mitoyenneté sur une façade vitrée du bâtiment North Gate est problématique, et que le gabarit des bâtiments B, 3 et 4 génère des incidences en termes d'ombrage sur les espaces sensibles aux abords.
Considérant que l'étude indique que les espaces végétalisés strictement pris en compte représentent 9,65 % de la superficie du site, avec un déficit de 28,7 m² au regard du quota de 10% fixé par la prescription générale 0.2 du PRAS, et qu'ils atteignent 14,2 % si les cheminements perméables sont inclus ; qu'un espace d'un seul tenant de 619,4 m² est prévu en intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il ressort de l'étude que les enjeux principaux du projet, en termes d'urbanisme, de paysage et de patrimoine, résident, d'une part, dans le maintien d'un passage public ouvert en journée entre le boulevard Albert II et la chaussée d'Anvers, assurant une ouverture physique et visuelle franche entre le bâtiment B et North Gate III, lisible, sans obstacle et renforçant le contrôle social à ses abords (recommandations 1.01 et 1.02), et, d'autre part, dans la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif du jardin de l'auditorium et du passage, en cohérence avec le traitement paysager global du projet et répondant à des fonctions d'embellissement, de séjour et de confort microclimatique (recommandation 1.03) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude qu'une réduction de la densité bâtie du projet constitue un enjeu important, principalement par un affinement du bâtiment de bureaux B et du bâtiment 4 (recommandation 5.01) ; qu'au titre du microclimat, l'étude recommande en outre d'examiner la possibilité de limiter l'augmentation de hauteur du bâtiment B, de modifier la volumétrie et/ou de réduire la hauteur du bâtiment 4, ainsi que de diminuer la hauteur du bâtiment 3 de deux niveaux, afin de réduire les incidences sur l'ensoleillement des espaces sensibles du site et de ses abords (recommandations 5.03, 5.04 et 5.05) ;

Socio-économie :

Considérant que l'étude décrit le Territoire Nord comme un secteur en mutation, caractérisé par une forte densité de population, un revenu médian faible, un taux de chômage élevé et un déficit de logements sociaux, de grands logements et de plusieurs équipements de proximité ;
Qu'elle inscrit le projet dans cette dynamique de recomposition, avec un renforcement de la fonction résidentielle et de la mixité fonctionnelle ;
Considérant que le projet permet de pérenniser une occupation tertiaire importante, au travers de du maintien d'Euroclear dans le quartier, tout en augmentant significativement le nombre de logement sur le site en offrant 112 logements supplémentaires ainsi que des équipements de proximité pouvant réponde à des besoins identifiés dans le quartier ;
Considérant que l'étude souligne, un risque de gentrification et un déficit persistant en logements pouvant accueillir des familles ainsi qu'en logements sociaux ou assimilés ;
Considérant en effet que la proportion de logements sociaux ou assimilés (22 %) reste inférieure à la valeur cible des projectlines (25 %), que la part de grands logements est insuffisante au regard des besoins identifiés, et que les bureaux représentent 67,5 % du programme contre un maximum de 50 % visé par les projectlines ;
Considérant qu'il ressort de l'étude que les enjeux principaux du projet, en matière de socio-économie, résident, tant dans la diversification et le renforcement de l'offre résidentielle, que dans le développement d'une offre équilibrée de commerces et d'équipements de proximité ;
Considérant en effet que l'étude recommande d'augmenter la part de logements de grande taille et de logements sociaux ou assimilés, et d'activer le socle au niveau du passage, tout en limitant les effets de gentrification et en favorisant l'accès à l'emploi local (recommandations 2.01, 3.01, 3.02, 3.05 et 3.06) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que plusieurs alternatives améliorent la mixité fonctionnelle ou la part de logements, mais que l'étude souligne que les scénarios les plus

favorables sur ce point ne répondent pas nécessairement aux contraintes programmatiques liées au maintien d'environ 40.000 m² de bureaux pour l'occupant pressenti, de sorte que l'enjeu réside aussi dans la recherche d'un équilibre entre ambition socio-économique, mixité fonctionnelle et faisabilité programmatique ;

Mobilité :

Considérant que le projet bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun, que les flux motorisés supplémentaires restent absorbables par le réseau viaire, mais qu'ils contribuent aux phénomènes de saturation en heure de pointe du soir sur le boulevard Albert II ;
Considérant que l'étude montre une suroffre estimée de stationnement pour les logements et une sous-offre théorique pour les bureaux, pouvant générer un report de 22 à 48 véhicules en voirie ;
Considérant que l'étude souligne, à la lumière de l'analyse des alternatives, l'importance du maintien de la perméabilité piétonne est-ouest et de la servitude de passage, ainsi que la nécessité d'un meilleur ajustement de l'offre de stationnement automobile et vélo à la programmation retenue, ainsi qu'une meilleure organisation des livraisons (recommandations 8.10, 8.20, 8.21, 8.22, 8.23, 8.27, 8.31, 8.32, 8.33 et 8.36 à 8.43) ;

Sol et eaux souterraines :

Considérant que l'étude souligne que la nappe phréatique superficielle est présente à environ 3 m de profondeur et que le projet, qui conserve globalement la configuration des sous-sols existants, ne devrait pas modifier significativement le fonctionnement hydrogéologique ;
Considérant que la création de 754 m² de pleine terre en contact direct avec le sol naturel constitue une amélioration par rapport à la situation existante ;
Considérant que la parcelle Ferraris est classée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol et les incertitudes relatives à la qualité des sols persistent ;
Considérant de ce fait que principaux enjeux du projet, en matière de sol, de sous-sol et d'eaux souterraines, résident dans la clarification et l'actualisation de l'état du sol, dans la maîtrise des incidences hydrogéologiques liées aux sous-sols et à l'effet de barrage sur la nappe, ainsi que dans l'examen de la faisabilité d'éventuels dispositifs de géothermie et de mesures d'accompagnement telles que les drains dispersifs (recommandations 14.1 à 14.4) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives augmentant les surfaces de pleine terre améliorent plus sensiblement la recharge de la nappe et le fonctionnement hydrogéologique du site, ce qui confirme que la désimperméabilisation et la maîtrise des interactions entre fondations et nappe constituent des enjeux structurants du projet ;

Eaux de surface :

Considérant que l'étude tend à démontrer que le projet améliore la gestion des eaux pluviales par rapport à la situation existante, grâce à un bassin d'orage de 301 m³ pour les bureaux, un bassin d'infiltration de 142 m³ dans le jardin intérieur, des toitures stockantes et deux citernes de récupération ; Que les dispositifs permettent globalement de gérer des événements de période de retour de 100 ans ;
Considérant cependant que certaines incohérences techniques dans les documents produits ont été relevées et nécessitent d'être corrigées;
Considérant qu'au vu de ces éléments, les principaux enjeux pour cette thématique concernent la cohérence et l'optimisation du dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, notamment par l'ajustement des surfaces raccordées, le bon dimensionnement des citernes, bassins d'orage et bassins d'infiltration, l'amélioration de la réutilisation des eaux pluviales et l'intégration correcte du CPAS dans ce schéma hydraulique (recommandations 17.1 à 17.17) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives augmentant les surfaces de pleine terre et réduisant l'imperméabilisation améliorent encore le fonctionnement hydraulique du

site, ce qui confirme que la limitation du ruissellement et la gestion à la parcelle des eaux pluviales constituent des enjeux du projet ;

Faune et Flore :

Considérant que l'étude indique que le projet nécessite l'abattage de 22 charmes et de 11 pommiers mais entraîne une augmentation des surfaces végétalisées d'environ 2.698 m² et la plantation de 38 arbres et 82 arbustes, majoritairement indigènes (84 %, et 98 % dans le jardin en pleine terre) ;
Considérant cependant que l'étude souligne par ailleurs que les connexions écologiques avec les infrastructures vertes environnantes demeurent toutefois insuffisantes ;
Considérant dès lors qu'il s'agit d'un des enjeux principaux en matière de faune et flore auquel s'ajoute l'amélioration de la composition végétale et les enjeux de pleine terre et de manière plus connexe, l'intégration de dispositifs favorables à la faune et d'un éclairage adapté à la biodiversité (recommandations 1.04, 6.10, 6.11 et 7.01 à 7.10) ;

Energie :

Considérant qu'il ressort de l'étude que le projet adopte un concept zéro énergie fossile reposant sur des pompes à chaleur air-eau et des panneaux photovoltaïques, avec des systèmes de ventilation double flux à récupération de chaleur, constituant une amélioration sensible par rapport au bâtiment existant ;
Considérant toutefois que le potentiel de récupération thermique entre fonctions n'est pas pleinement exploité ;
Considérant dès lors les enjeux principaux du projet, en matière d'énergie, résident dans l'optimisation du pilotage des installations techniques, en particulier des pompes à chaleur, de la ventilation et de la production d'eau chaude sanitaire, dans la généralisation d'équipements sobres et performants en matière d'éclairage, ainsi que dans l'examen de solutions énergétiques complémentaires ou hybrides, telles que la géothermie, le réseau de chaleur ou la riothermie (recommandations 3.11, 3.14, 3.15, 3.16, 3.17, 4.03, 4.06, 4.07, 4.08 et 4.09) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les variantes énergétiques ne conduisent pas à substituer entièrement le système retenu, mais qu'elles constituent des pistes sérieuses d'optimisation à approfondir ;
Que l'enjeu énergétique du projet réside dès lors autant dans la performance intrinsèque du projet introduit que dans sa capacité à intégrer ultérieurement des sources thermiques plus mutualisées ou plus renouvelables ;

Air :

Considérant que l'absence d'installations de combustion limite les émissions directes de polluants ;
Considérant qu'un rejet d'air vicié en façade du bâtiment de bureaux au niveau R+3 présente des distances inférieures aux valeurs de référence de 8 m vis-à-vis des ouvertures des logements du bâtiment 4 ;
Considérant qu'en matière d'air, les enjeux résident dans la réduction des émissions directes et indirectes liées aux installations techniques et au stationnement, dans le respect des distances et des règles de conception applicables aux prises et rejets d'air, dans la ventilation adéquate des parkings, ainsi que dans le recours à des fluides frigorigènes à faible impact climatique (recommandations 11.02, 13.03 et 13.04).
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les scénarios réduisant les surfaces bâties et les besoins de stationnement sont plus favorables à la qualité de l'air ;

Climat :

Considérant que la conservation partielle des structures existantes et la stratégie de réemploi de matériaux contribuent à réduire les émissions de la phase de construction ; Considérant qu'en phase d'exploitation, les installations techniques performantes permettent de réduire les émissions indirectes ;
Considérant qu'en matière de climat, les enjeux se situent dans la réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble du cycle de vie du projet, dans le recours accru aux matériaux de réemploi ou à faible impact carbone, mais aussi dans l'amélioration générale de la résilience climatique du site par la végétalisation, la gestion de l'eau et les performances énergétiques du bâti (recommandations 16.1 à 16.4) ;

Microclimat :

Considérant que l'étude met en avant le fait que le projet engendre une augmentation des ombres portées sur des espaces sensibles aux abords, notamment le long de la chaussée d'Anvers et au niveau de la placette et du parvis Saint-Roch ;
Considérant que le projet augmente les surfaces verticales d'absorption de chaleur, partiellement compensées par les surfaces végétalisées ;
Considérant que pour cette thématique les enjeux résident principalement dans la limitation des effets d'ombrage sur les espaces sensibles du site et de ses abords, dans l'amélioration du confort d'usage des espaces extérieurs exposés au vent, ainsi que dans la réduction des effets d'îlot de chaleur urbain, notamment par la végétalisation, la réduction de certains gabarits (bâtiment 3) et le recours à des revêtements adaptés (recommandations 5.03, 5.04, 5.05, 6.03, 6.04 et 6.05).
Considérant qu'il ressort également de l'étude que les alternatives réduisant les volumes bâtis ou augmentant les espaces ouverts et végétalisés sont les plus favorables sur ce plan, ce qui confirme que la gestion des gabarits, des ombres portées et des surfaces minérales constitue un enjeu important du projet ;

Environnement sonore et vibratoire :

Considérant que selon l'étude, les installations techniques respecteront globalement les valeurs limites réglementaires moyennant des écrans acoustiques ;
Considérant que la prévention des conflits acoustiques entre fonctions sensibles et fonctions potentiellement bruyantes, et l'encadrement strict des usages horeca ou assimilés susceptibles de générer des nuisances sonores, ainsi que la maîtrise acoustique des installations techniques et des livraisons constituent les principaux enjeux de cette thématique (recommandations 2.03, 2.04, 2.05, 2.06, 11.06 et 13.05 à 13.07) ;

Être humain :

Considérant que l'étude souligne que la programmation mixte renforce globalement le contrôle social et le sentiment de sécurité ;
Considérant toutefois que des points d'attention subsistent concernant la partie Est du site en dehors des heures de bureau et la conception du passage entre les bâtiments de bureaux ;
Considérant que l'étude recommande de garantir une accessibilité universelle et d'une meilleure prise en compte des besoins des personnes à mobilité réduite dans les logements, les ascenseurs, les parkings et les cheminements, et, d'autre part, d'améliorer la sécurisation et la qualité d'usage des espaces extérieurs, en particulier au niveau de la galerie, du bassin d'infiltration, de l'espace extérieur de la crèche et du jardin intérieur (recommandations 3.08, 3.09, 3.10, 4.01, 6.06, 6.07, 6.08, 8.18 et 8.19) ;
Considérant qu'il ressort également de l'étude que l'activation des abords, la lisibilité des espaces et le contrôle social constituent des leviers essentiels pour améliorer la sécurité subjective du site ;

Déchets :

Considérant que cinq locaux de stockage sont prévus, dimensionnés de manière globalement adéquate ;
Considérant qu'à la suite de la clôture de l'étude, le demandeur notifié le fonctionnaire délégué de son intention d'amender son projet ;
Considérant que la demande amendée a été introduite en date du 07/05/2026 ;
Considérant que cette demande amendée a été accompagnée d'une analyse du suivi des recommandations de l'étude ;
Considérant que le demandeur déclare avoir intégré, dans le projet amendé, une part importante des recommandations de l'étude d'incidences ; que, selon le tableau de réponses joint à la note explicative amendée, certaines recommandations sont indiquées comme « prises en compte », d'autres comme devant encore être précisées dans les cahiers des charges, transmises aux futurs exploitants, au syndic ou aux autorités compétentes, tandis que certaines sont examinées sans être retenues, partiellement suivies ou devenues sans objet ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 1,01 relative au maintien d'une ouverture publique en journée du passage reliant le boulevard Albert II à la chaussée d'Anvers, le demandeur indique que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m afin de permettre le maintien du passage public, que des portes sont prévues aux deux extrémités du passage et qu'elles seront fermées la nuit par le locataire des bureaux, qu'un équipement de quartier sera implanté au rez-de-chaussée du bâtiment 4 côté parvis Saint-Roch, et qu'un éclairage adapté sera prévu dans le passage public ;
Considérant qu'au même titre que pour la recommandation 1.1, la recommandation 1,02 relative au maintien d'une ouverture physique et visuelle franche entre le bâtiment B et North Gate III, le demandeur indique que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m et qu'il est implanté à 13,83 m du volume principal de North Gate et à 10,13 m de ses volumes bas ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 1,03 et 1,04 relatives à l'aménagement du passage, du jardin de l'auditorium et au renforcement des connexions écologiques, le demandeur indique que le jardin de l'auditorium a été repensé par l'aménagement d'un « îlot vert » continu le long du passage public, permettant la création d'un espace vert structurant, l'amélioration de la qualité du cheminement public et une séparation fonctionnelle et paysagère entre les zones publiques et privatives ;
Considérant qu'en réponse à la recommandation 2,01 relative à la répartition équilibrée des commerces et équipements sur le site, le demandeur indique qu'un espace commercial destiné à l'implantation d'un supermarché est prévu au rez-de-chaussée des bâtiments 2 et 3, et qu'une crèche ainsi qu'un équipement de quartier sont prévus aux niveaux inférieurs du bâtiment 4 ; qu'il précise toutefois que cette recommandation sera prise en compte lors de la recherche d'occupants pour ces espaces ;
Considérant que le demandeur indique que l'équipement de quartier est implanté au rez-de-chaussée, au 1er et au 2e étage du bâtiment 4, au-dessus du niveau de parking et non au-dessus d'une fonction sensible telle qu'un logement ou une crèche ; qu'il précise que, si cet équipement devait être occupé par une salle de sport, des mesures constructives et acoustiques appropriées seraient mises en œuvre ; qu'ainsi il entend répondre à la recommandation 2,03 ;
Considérant que le demandeur indique que le nombre de logements de trois chambres a été porté de 11 à 16, répondant ainsi à la recommandation 3,01 ;
Considérant que, s'agissant de la recommandation 3,02 relative au développement de 25 % de logements sociaux ou assimilés, le demandeur indique prévoir 18 % de logements conventionnés et 13% de logements à destination publique, soit plus de 30 % de logements à destination des pouvoirs publics ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 3,07 à 3,10 relatives aux ascenseurs et à l'accessibilité PMR, le demandeur indique que les plans ont été corrigés pour desservir le R+5 du bâtiment 4, que 17 logements compatibles PMR sont prévus, que ces logements sont localisés à proximité des ascenseurs desservant les emplacements PMR, et que l'ensemble des remarques d'Access & Go a été pris en compte ;

	Considérant que, s'agissant des recommandations 3,11 à 3,17 relatives à l'énergie dans les logements, il y a lieu de distinguer plusieurs situations ; que la recommandation 3,11 relative à une régulation des pompes à chaleur est déclarée prise en compte ; que la recommandation 3,12 a été étudiée et débouche sur la conclusion qu'aucun besoin spécifique de déshumidification n'est identifié dans les logements ; que la recommandation 3,13 est annoncée comme devant être approfondie dans le cadre de l'étude PEB ; que les recommandations 3,14, 3,15 et 3,16 ont été étudiées mais non retenues ; et que la recommandation 3,17 relative à l'éclairage LED et aux détecteurs de mouvement est déclarée prise en compte dans les cahiers des charges ; Considérant que, s'agissant de la recommandation 4,01 relative au sentiment de sécurité dans la galerie couverte du bâtiment B, le demandeur indique qu'un éclairage continu sur toute la longueur de la galerie est prévu, que le rez-de-chaussée fera l'objet d'un traitement transparent, que la galerie relèvera du domaine privatif et sera gérée et entretenue par le locataire des bureaux, et que des fonctions actives en soirée, telles qu'une galerie d'art et un auditorium avec foyer, y sont prévues ; Considérant que pour la recommandation 4,02 concernant la desserte du R+10 par les ascenseurs du bâtiment B, il s'agissait d'une erreur matérielle des plans initiaux et a été corrigée dans les plans amendés ; Considérant que les recommandations 4,06, 4,07 et 4,08 sont déclarées prises en compte, respectivement au regard des exigences BREEAM et du cahier des charges ; que la recommandation 4,09 est annoncée comme devant être détaillée ultérieurement et transmise à l'occupant des bureaux ; Considérant que le demandeur indique en réponse à la recommandation 5,01 relative à la réduction de la densité bâtie du projet par affinement des bâtiments B et 4, qu'une réduction plus importante que ce qui est opéré dans le projet amendé serait incompatible avec certaines contraintes du projet, notamment liées à l'occupation future par Euroclear, tout en précisant que le projet amendé prévoit une réduction de l'emprise des logements et une légère diminution des surfaces de bureaux ; Considérant que le bâtiment 4 a été décalé d'environ 10,4 m et que sa hauteur a été réduite d'environ 1 m répondant selon le demandeur à la recommandation 5,02 et que la réduction de la hauteur d'environ 1 m répond à la recommandation 5,04 ; Considérant que, s'agissant de la recommandation 5,03 relative à la limitation de l'augmentation de hauteur du bâtiment B, le demandeur indique expressément qu'elle a été étudiée mais n'a pas pu être suivie, au motif de son incompatibilité avec les contraintes programmatiques du projet, notamment liées à l'occupation par Euroclear ; Considérant que le demandeur indique que la volumétrie du bâtiment 3 a été diminuée en largeur et en profondeur mais pas en hauteur répondant donc partiellement à la recommandation 5,05 qui pour rappel demandait une diminution de la hauteur du bâtiment 3 de deux niveaux ; Considérant que, s'agissant des recommandations 6,01 à 6,11 relatives aux espaces extérieurs, au mobilier, à la crèche, au bassin d'infiltration, au jardin intérieur, au compostage, à l'éclairage extérieur et aux nichoirs, le tableau du demandeur fait apparaître, selon les cas, des mentions de prise en compte immédiate, de précision ultérieure dans les cahiers des charges, ou de mise en œuvre future ; qu'il en résulte que ces recommandations sont globalement prises en compte ; Considérant que, s'agissant des recommandations 7,01 à 7,10 relatives aux plantations, le demandeur annonce, pour l'essentiel, qu'elles seront prises en compte et intégrées dans les cahiers des charges ou le dossier d'entretien ; Considérant que, s'agissant des recommandations 8,01 à 8,19 relatives aux parkings et au stationnement motorisé, certaines sont déclarées prises en compte directement, notamment les recommandations 8,01, 8,02, 8,09, 8,15, 8,17, 8,18 et 8,19 ; que d'autres sont formulées comme devant encore être prises en compte ultérieurement ou communiquées lors de la mise en occupation, telles que 8,03, 8,06, 8,07, 8,08, 8,10, 8,11 et 8,16 ; que les recommandations 8,04, 8,05 et 8,14 sont déclarées sans objet ; que les recommandations 8,12 et 8,13 ne sont pas strictement suivies mais présentées comme rencontrées de manière approchante, le projet «tendant» vers les ratios actualisés ;

Considérant que la recommandation 8,23 a été examinée mais non retenue au motif que la configuration actuelle permet de maintenir un parking vélos entièrement indépendant du parking voitures, avec des accès et une rampe dédiée, qu'une reconfiguration impliquerait une réaffectation défavorable des surfaces sans bénéfice proportionné, et qu'elle conduirait soit à la suppression de la rampe d'accès pour les vélos, soit à une réduction de la zone de pleine terre ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 8,36 à 8,43 relatives aux livraisons, le demandeur annonce diverses adaptations de localisation, de longueur, d'organisation ou de modalités de gestion ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 10,01 à 10,08 relatives aux toitures, plusieurs sont déclarées prises en compte, notamment 10,02, 10,03, 10,04, 10,05, 10,06, 10,07 et 10,08 ; qu'en revanche la recommandation 10,01 a été examinée mais n'est pas suivie dans son résultat attendu, le demandeur sollicitant une dérogation au Titre I, article 13 du RRU pour la toiture technique non accessible du bâtiment 3 ;
Considérant que la recommandation 11,01 relative à l'orientation de l'éclairage intérieur fixe est déclarée prise en compte dans les cahiers des charges ; que la recommandation 11,02 relative aux fluides frigorigènes à faible impact climatique est examinée mais seulement partiellement suivie, le recours au CO_2 n'étant pas retenu pour les installations principales de grande puissance, tout en étant envisagé pour l'eau chaude sanitaire ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 12,01 à 12,22 relatives aux clarifications des demandes de permis, une majorité de celles-ci est déclarée prise en compte ou corrigée dans les documents amendés ; qu'il y a toutefois lieu de relever que les recommandations 12,03 et 12,08 sont déclarées sans objet en raison de l'exclusion du bâtiment 5 du périmètre amendé, que la recommandation 12,04 est également déclarée sans objet, et que la recommandation 12,22 est qualifiée de sans objet par le demandeur au motif du choix d'une gestion centralisée des déchets sans poubelles dans les espaces extérieurs ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 16,01 à 16,04 relatives au climat et aux matériaux, la recommandation 16,01 est déclarée prise en compte dans le cadre de BREEAM, la recommandation 16,02 est examinée sans pouvoir être véritablement mise en œuvre pour les fondations, et les recommandations 16,03 et 16,04 sont annoncées comme devant être prises en compte dans le cadre de BREEAM, Taxonomy et des cahiers des charges ;
Considérant que, s'agissant des recommandations 17,01 à 17,17 relatives à la gestion des eaux, une majorité de celles-ci est déclarée prise en compte, certaines devant encore être précisées ou réalisées ultérieurement, notamment 17,03, 17,05, 17,15 et 17,17 ; que la recommandation 17,16 est examinée mais seulement partiellement suivie ;
Considérant que les recommandations 3,14, 3,15, 3,16, 5,03, 8,23, 9,07 et 10,01 ne sont pas suivies, ou ne le sont qu'à travers une alternative ou une justification différente de celle recommandée par l'étude ; qu'il s'agit respectivement de la mutualisation des installations d'ECS, de la régulation à la demande des groupes de ventilation des logements, des ouvrants automatisés pilotés par la qualité de l'air, de la limitation de la hauteur du bâtiment B, de la division du local vélo des logements, de l'examen du triple vitrage des logements et de l'aménagement d'une toiture verte extensive sur le bâtiment 3 ; que le demandeur motive ces non-suivis par des considérations de performances énergétiques, de maintenance, de risque de mauvaise manipulation, de surchauffe, de contraintes programmatiques liées à Euroclear ou de contraintes techniques liées à la toiture technique.

Mesures particulières de publicité :

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité d'une durée de 30 jours pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription 2.5.2 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;

- Application de la prescription particulière 7.3 du PRAS : + de 1.000 m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'article 188/9 du CoBAT dans le cadre de dérogations au Titre I du RRU :
  - Art. 3 - implantation d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 5 - hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
  - Art. 6 - hauteur de la toiture et installations techniques ;
- Application de l'article 175/2 du CoBAT : Demande soumise à EI au vu de l'Annexe A ;
- Application de l'article 175/14 du CoBAT : Etude d'incidences, enquête de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : Enquête publique dans le cadre d'un permis mixte ;

Attendu que la demande a été soumise à enquête publique de 03/06/2026 à 02/07/2026 à la Ville de Bruxelles, ainsi qu'à la commune de Saint-Josse-ten-Noode de 03/06/2026 à 02/07/2026 ;
Qu'une demande d'être entendu lors de la commission de concertation a été introduite à la Ville de Bruxelles, qui portent principalement sur le statut du passage et que, dans sa configuration actuelle, sans fixation au mur du bâtiment adjacent Nord Gate, le projet ne semble à première vue pas constituer une nuisance ;
Qu'aucune réclamation et/ou demande d'être entendu ont été introduites à la commune de Saint-Josse-ten-Noode ;

Avis demandés :

Vu l'avis du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 28/10/2025, qui porte la référence CP.1991.0347/37 ; que cet avis stipule qu'un avis favorable sous réserve est émis pour les bâtiments B, 1 et 2 et qu'aucune conclusion ne peut être rendue concernant les bâtiments 3, 4 et 5 ;
Vu l'avis favorable sous réserve du SIAMU de la Région de Bruxelles-Capitale du 8/06/2026, qui porte la référence CP.1991.0347/42 ; que cet avis stipule l'avis officiel du SPF Intérieur n'a pas encore été communiqué, mais le SIAMU a pris en compte les dérogations seront accordées par le SPF Intérieur selon une confirmation informelle ;
Vu l'avis du bouwmeester maître architecte (BMA) de 08/07/2025, émis conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09/07/2019 ; qu'en conclusion, cet avis stipule que « *Il s'agit d'un projet qui malgré des efforts de mixité doit impérativement revoir son équilibre des fonctions. Il est nécessaire que le projet participe à la réalisation de la double ambition régionale pour ce quartier et soutenue par le BMA : faire du quartier nord un quartier mixte, renforcer et rendre visible le logement sur les axes principaux du quartier nord. La répartition programmatique et spatiale proposée, dans les projectlines, par les instances régionales et communales poursuivent cet objectif de juste mixité. Pourtant, le projet proposé ne répond à plusieurs niveaux pas à cette ambition de renforcement de la mixité dans un quartier nord trop monofonctionnel :*
- Bureau : 67,5 % dans le projet au lieu de max. 50% demandé dans les projectlines ;
- Logement : 23 % au lieu de min. 33% demandé dans les projectlines ;
- Equipement et commerce : 5,5 % au lieu de +/- 10% demandé dans les projectlines ;
Les projectlines énonçant clairement ces exigences ont par ailleurs été diffusées lors de la procédure de vente par le Vlaamse Overheid. L'acquéreur était donc au courant de ces différentes contraintes avant de faire son offre. Le BMA demande que le projectlines soient respectées. L'avis est négatif. » ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 24/11/2025 sur la demande initiale, portant la référence BM/DGI_2025_PU_238 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité de 12/05/2026 sur la demande amendée, portant la référence BM/DGI_2026_PU_104 ; que BM émet un avis favorable à la condition du strict respect des conditions émanant du gestionnaire de voirie ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 04/11/2025 ; que la commission a décidé que le projet nécessite une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les bâtiments suivants :

- L'ensemble de l'immeuble B dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;
- Les 2 commerces du RDC des immeubles 2 et 3 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- Les 3 équipements des RDC, +1 et +2 de l'immeuble 4 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des niveaux -2 et -1 dont la superficie est supérieure à 2.500 m² et qui sont accessibles au public ;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de Sécurité ASTRID de 26/05/2026 pour la demande amendée ; que la commission a décidé que le projet nécessite une couverture radioélectrique interne ASTRID dans les bâtiments suivants :

- L'ensemble de l'immeuble B dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;
- L'ensemble des parties accessibles au public du commerce du RDC des immeubles 2 et 3 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des parties accessibles au public des 3 équipements des RDC, +1 et +2 de l'immeuble 4 dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
- L'ensemble des niveaux -2 et -1 dont la superficie est supérieure à 2.500 m² ;

Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional 'AccessAndGo - ABP' du 21/11/2025 en matière d'accessibilité du projet ; qu'il est précisé dans cet avis que le projet est non conforme aux exigences du RRU, plus précisément que :

- Toutes les entrées ne sont pas de plain-pied. Seul un ressaut de 2 cm biseauté à 30° est toléré ;
- Les 2 ascenseurs des logements L5 ne sont pas conformes au RRU et inaccessibles. Ils doivent être inversés de façon à avoir la profondeur de 140 cm et la largeur de 110 cm ;
- Aucune toilette PMR n'est conforme. La cuvette se trouve face à la porte ;
- Pour les bureaux, les portes d'évacuation à côté des portes à tambour doivent également servir de porte alternative PMR et être ouverte aux mêmes heures que les portes à tambour ;
- L'auditoire doit être accessible aux PMR et comprendre des emplacements réservés ;

Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025, qui stipule entre autres « *que des précautions particulières doivent notamment être prises afin de ne pas compromettre la stabilité de nos installations. Si les travaux prévoient le placement de type parois en pieux sécants, berlinoises, moulées, tirants d'ancrage… il est fortement conseillé de demander le sectionnement des branchements au réseau d'assainissement, ayant pour but d'éviter le retour de béton qui pourrait nécessiter une remise en état du réseau et engendrer des frais conséquents* » ;
Vu l'avis de VIVAQUA de 5/11/2025 pour la demande amendée, qui reprend les prescriptions spécifiques de l'avis précédent ;
Vu la lettre de SIBELGA, reçue le 29/10/2025, dans laquelle il est indiqué que « *Betreft de omvang van het project en het gemengde karakter (professioneel en residentieem) van deze, dient er opgenomen te worden dat Sibelga zal voorzien in de voeding van het complex in hoogspanning. De klant dient hiervoor een lokaal te voorzien voor de inplanting van een nieuwe régie-cabine van Sibelga tegen de gevel gelegen en als minimale afmetingen 4m op 6m. De regelgeving omtrent dit lokaal dient door de klant opgevraagd te worden bij Sibelga en in overeenstemming uitgetekend te worden. Daarnaast dient opgenomen te worden dat de klant voor vermogens groter als 173kVA en voor professionele doeleinden verplicht is om naast de régie-cabine eveneens een privatieve hoogspanningscabine te voorzien. Deze cabine dient grenzend te zijn aan het lokaal van de régie-cabine. Deze privatieve cabine dient zodaning ontworpen te zijn dat ze voldoet aan alle criteria van*

het geldende lastenboek C2/112 en al de bijvoegingen van Sibelga, consulteerbaar op www.sibelga.be »;
Vu l'avis de ELIA pour la demande amendée dans lequel des prescriptions de sécurité sont indiquées ;

Contexte général :

Considérant que la demande vise à réaliser un programme mixte comprenant la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux avec d'importants travaux de démolition, la construction de plusieurs immeubles d'habitation, l'aménagement d'un socle actif et la création d'une cour intérieure fermée et végétalisée ;
Considérant que le projet a pour objectif de préserver une vaste surface de bureaux d'environ 40.000 m² sur ce site ; qu'outre cette surface, une mixité sur le site est présentée, notamment avec une offre de logements plus importante, afin de rompre avec le caractère monofonctionnel du quartier, dominé par les bureaux ; qu'une activation poussée du socle est également recherchée afin de créer une interaction avec le domaine public ;
Considérant que la demande amendée prévoit un nombre de 117 logements, répartis comme suit :

- 16 appartements 3 chambres ;
- 60 appartements 2 chambres ;
- 32 appartements 1 chambre ;
- Et 9 studios ;

Qu'elle présente donc une mixité de types d'habitations ; que l'étude d'incidences indique d'ailleurs que la part de grands logements est insuffisante au regard des besoins identifiés dans ce quartier spécifique ;

PRAS :

Considérant que la demande se situe principalement en zone administrative selon le PRAS ;
Considérant que cette zone est affectée aux bureaux, aux logements et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; que le projet présente 11.530 m² de logement, 39.823 m² de bureau et 1.462 m² d'équipement, ce qui s'inscrit donc dans les prescriptions particulières de cette zone ;
Considérant que cette zone peut aussi être affectée aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m² par projet et par immeuble ; que l'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité ; que le projet héberge 1.214 m² de commerce ;
Considérant que, d'un point de vue social et économique, il est jugé opportun d'organiser des commerces et des équipements sur ce site ; qu'ils constituent un complément souhaitable aux fonctions principales de bureau et de logement ;
Considérant que la mise en œuvre d'un espace commercial et des équipements accessible au public offrent un programme approprié dans ce quartier plutôt monofonctionnel et implique une activation du rez-de-chaussée bienvenue ;

Considérant que le bien existant du CPAS se situe en zone d'habitation selon le PRAS ;
Que les logements existants sont préservés dans cet immeuble ; que la demande amendée ne prévoit pas de surélévation de ce bâtiment et ne modifie donc pas celui-ci ;
Considérant que le programme envisagé est donc conforme aux prescriptions particulières des zones concernées ;

Considérant que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que le projet a pour but de créer une zone privative et végétale, au cœur du site, entourée par des nouvelles constructions ; qu'il s'agit d'une zone largement plantée en pleine terre pour laquelle la construction existante en sous-sol est démolie ;

Considérant qu'il est jugé souhaitable de créer un intérieur d'îlot calme et verdoyant, notamment dans la perspective des logements ajoutés sur ce site qui bénéficieront d'un espace extérieur agréable et privatif ;
Considérant, conformément à la prescription 0.6 du PRAS, que le projet prévoit un intérieur d'îlot qui présente, en priorité, une qualité végétale, et ensuite, minérale, esthétique et paysagère et y favorise des surfaces de pleine terre ;
Considérant, désormais, qu'une densité de construction importante est envisagée autour de l'intérieur d'îlot, qui implique d'une part des vis-à-vis considérables compte tenu les dimensions limitées de cette zone et d'autre part un ombrage important des volumes ajoutés, principalement du volume élevé du bâtiment 4 qui se situe plein sud de l'intérieur d'îlot ; qu'il est donc préférable de limiter la densité de construction autour de l'intérieur d'îlot, justement pour préserver sa qualité calme et verdoyante au bénéfice des futurs occupants ;

Considérant que le projet apporte une modification aux caractéristiques urbanistiques des constructions concernées ;
Considérant que, dans la zone d'habitation selon le PRAS, le bâtiment du CPAS reste inchangé dans le projet amendé ; que par rapport à la demande initiale il n'y a donc plus de modifications de son caractère architectural ;
Considérant que, dans la zone administrative selon le PRAS, un ensemble immobilier est créé autour d'un nouvel intérieur îlot ; que ce projet a un impact considérable sur le caractère urbanistique du site ; que, d'une part, cet ensemble tente de s'intégrer au tissu résidentiel existant à proximité ; que, d'autre part, les volumes des tours plus hautes font écho aux volumes des tours environnantes issus principalement du plan Manhattan ;

Affectation :

Considérant qu'en ce qui concerne la mixité programmatique, le projet offre une superficie hors-sol de 59.230 m² (bâtiment du CPAS compris), réparti comme suit :
- 39.996 m² affectée aux bureaux ;
- 15.953 m² affectée aux logements ;
- 2.067 aux équipements :
- et de 1.214 m² aux commerces ;

Que la situation existante présente 45.750 m² ;
- 43.122 m² de bureau ;
- 2.159 m² de logement (CPAS) ;
- 318 m² d'équipement (CPAS) ;
- et 151 m² de commerce CPAS) ;

Considérant que l'immeuble existant en question constitue un ensemble monofonctionnel ; que le projet prévoit l'ajout d'une superficie de 13.480 m², principalement afin d'introduire une mixité fonctionnelle tout en maintenant une importante superficie de bureaux ; qu'en tout cas la création d'une mixité entre bureaux et logements constitue un objectif pertinent, notamment en vue de renforcer la diversité des usages et l'animation du quartier ;
Considérant que, malgré cette évolution positive en termes de mixité par rapport à la situation existante, les bureaux demeurent largement dominants et continuent de conférer un caractère essentiellement monofonctionnel d'un côté du site ;
Considérant toutefois que l'étude d'incidences met en évidence une densité bâtie particulièrement élevée et recommande de réduire la densité bâtie du projet en optant majoritairement pour un affinement (réduction de l'emprise) du bâtiment de bureaux B et du bâtiment 4 afin d'améliorer l'intégration urbaine et l'habitabilité du projet tout en se rapprochant de l'objectif des projectlines en termes de superficies bâties maximales sur le site ;
Que, en ce qui concerne les volumes des bâtiments, le projet modifié est très similaire au projet initial et n'apporte donc aucune amélioration substantielle à cet égard ;

Que la demande amandée est donc susceptible de nuire à la qualité de vie principalement en raison de la concentration des volumes et de ces ombres portées, des vis-à-vis entre eux et de la pression exercée sur les espaces extérieurs ; que dès lors le programme apparaît cruellement trop ambitieux au regard des caractéristiques du site et qu'un rééquilibrage est souhaitable ;
Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation prévue il est compréhensible de maintenir un pôle de bureaux important à proximité de la gare du Nord afin de répondre à la demande des grands opérateurs dans le contexte bruxellois et de préserver l'attractivité du site pour des activités tertiaires d'envergure, spécifiquement le long du boulevard Roi Albert II, mais que cet objectif ne peut être poursuivi au détriment de la qualité des espaces, des conditions d'habitabilité et de la mixité programmatique ; que, compte tenu de la volonté absolue de conserver une grande surface de bureau, il apparaît nécessaire de réduire la composante résidentielle afin de diminuer la densité globale du projet, tout en préservant le principe de mixité fonctionnelle ;

RRU :

Considérant que l'ensemble immobilier concerné ne peut pas être considéré comme une construction isolée dans le cadre de cette demande, malgré sa taille importante et son implantation particulière dans le tissu urbain ;
Que la demande concerne une construction mitoyenne, étant donné que le volume de construction proposé touche un mur mitoyen ; que la section I du Titre I du RRU est donc d'application ;

Considérant que la demande génère une dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, étant donné que l'implantation de la façade le long du boulevard Roi Albert II présente un retrait par rapport à l'alignement prescrit ; qu'au niveau du passage public, la clôture n'est pas non plus implantée à l'alignement et constitue donc également une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée la façade est mise en retrait en permettant de générer une entrée généreuse à l'immeuble de bureau ;
Considérant que le portique est ancré sur la saillie du bâtiment adjacent, à peu près identique à celui de la façade au rez-de-chaussée, à environ 5 m en retrait de l'alignement ; qu'il s'intègre autant que possible dans son contexte bâti ;
Considérant que la clôture est nécessaire pour fermer le passage la nuit ;
Considérant que les dérogations à l'article 3 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ;

Considérant que la demande génère des dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, étant donné que la hauteur de la corniche du bâtiment existant du CPAS (14.57 m par rapport au niveau de référence) est dépassée par la hauteur de la corniche de la nouvelle construction adjacente (19.06 m par rapport au niveau de référence) et que les hauteurs des nouvelles constructions dépassent de plus de 3 m celle du bâtiment du CPAS ;
Considérant que, pour les bâtiments implantés à l'alignement (bât. 1, 2, 3 et B), la réflexion relative à aux articles 5 et 6 du Titre I (hauteur de façade et hauteur de toiture) est identique ;
Considérant que ces bâtiments s'élèvent progressivement et présentent des hauteurs nettement plus élevées par rapport à la situation existante, ainsi que par rapport aux immeubles dans la chaussée d'Anvers et la rue du Peuple ;
Considérant qu'une transition graduelle des hauteurs de façade est créée entre les bâtiments résidentiels situés le long de la chaussée d'Anvers et les immeubles de grande hauteur du boulevard du Roi Albert II ; qu'à côté du bâtiment du CPAS un gabarit de R+5 est prévu (19.06 m), puis un R+6 à l'angle (22.63 m) et un R+12+T au niveau de la rue du Peuple (41.55 m) ;
Considérant que les hauteurs des façades et des toitures des bâtiments 1 et 2 s'inscrivent dans les hauteurs des gabarits existants au niveau de la chaussée d'Anvers en mettant un accent subtil sur l'immeuble d'angle ;
Considérant que la hauteur de l'immeuble de bureau côté boulevard du Roi Albert II passe de 45.66 m à 63.19 m (R+13 à R+16) et présente donc une émergence plus marquée dans le tissu urbain, déjà dans la situation existante et d'autant plus dans la situation projetée ; qu'un volume

nettement plus important au niveau de ce large boulevard est raisonnable et n'entraîne pas de nuisances majeures pour les parcelles environnantes ;
Considérant que la hauteur du bâtiment 3 dépasse largement celles dans la rue du Peuple ; qu'il est jugé peu justifié de s'inspirer sur la hauteur des tours au niveau du boulevard Roi Albert II et donc rendre en concurrence avec les volumes plus hauts ; qu'il puisse plutôt constituer une transition subtile vers ces tours plus élevées, sans pour autant leur faire concurrence ;
Considérant que la volumétrie proposée du bâtiment 3, au milieu de la rue du Peuple, est élevée par rapport à la taille de cette rue plutôt étroite et forme un 'canyon' avec l'immeuble de bureau ;
Que, de plus, elle se trouve plein sud de cette rue et projette une ombre importante ;
Considérant que ce bâtiment pourrait créer de nombreux vis-à-vis avec le futur projet immobilier situé de l'autre côté de la rue (WTC) et projette également une ombre sur ce bien ;
Considérant que bâtiment 3 génère, de part et d'autre, des façades aveugles qui se voient très bien depuis l'espace public ;
Considérant que les hauteurs de toitures et des façades projetées s'inscrivent largement dans le cadre urbain ; que les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU sont justifiées et acceptables ; que, désormais pour bâtiment 3, les dérogations aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU génère un impact considérable sur le quartier, ne sont que peu justifiées et ne sont donc pas acceptables ;

Considérant que la demande génère également une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, étant donné que, pour le bâtiment 4, un volume considérable est prévu (R+8) qui ne donne pas directement sur le domaine public (en intérieur d'îlot) et qui ferme donc la cour intérieure du côté de la petite place donnant sur la chaussée d'Anvers ;
Considérant que l'implantation de ce bâtiment présente un intérêt particulier, car il délimite la cour intérieure ;
Que, de plus, en termes d'urbanisme le socle de ce bâtiment apporte une plus-value importante au projet, étant donné qu'il abrite un programme d'équipement et établit une interaction positive avec la place qui lui fait face ;
Considérant que la hauteur du bâtiment 4 n'est en revanche pas justifiée, compte tenu de l'emplacement spécifique au centre du projet ;
Considérant qu'il s'inscrive directement dans la perspective de toutes les terrasses et séjours du bâtiment 3, à une distance limitée et donc peu appropriée ;
Considérant que les logements aux étages créent des vis-à-vis importants avec l'immeuble de bureau, ce qui limite fortement leur qualité ;
Considérant que la hauteur de ce volume est jugée particulièrement inopportune car il est situé juste au sud du nouvel îlot et projette donc une ombre considérable sur cette zone centrale du projet ;
Considérant que ce volume reprend le profil du bâtiment existant ; qu'en termes urbanistique il s'intègre peu dans la nouvelle volumétrie créée ;
Considérant que, pour le bâtiment 4, la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU n'est donc pas acceptable ;
Considérant qu'il y a lieu de ne conserver que le socle (les équipements) de ce bâtiment ;

Considérant que les logements respectent les normes d'habitabilité du Titre II du RRU ;

Architecture :

Bâtiment B :

Considérant que le bâtiment B reprend en grande partie la structure existante du bâtiment Ferraris ; que le maintien de la fonction de bureau constitue la meilleure garantie pour préserver au maximum la construction existante (structure, noyaux d'ascenseurs, sanitaires et gaines) ; que la surélévation est réalisée dans une structure métallique ou en CLT si la stabilité la permet ;

Considérant que les façades sont démolies et remplacées par une nouvelle structure de type façade rideaux, qui met davantage en valeur les lignes verticales et horizontales et présente des angles arrondis aux étages et qui répondent aux exigences actuelles en matière d'isolation, d'éclairage naturel et de sécurité incendie ; qu'une finition de façade sensiblement différente par rapport à la situation existante est proposée, ainsi que par rapport aux nouvelles constructions envisagées dans cette demande ; que le bâtiment B se présente donc visuellement comme un immeuble de bureau distinct et autonome avec une entrée principale bien visible donnant sur le boulevard Roi Albert II;
Considérant que l'immeuble est divisé horizontalement en quatre parties, chacune disposant de sa propre terrasse ; qu'ici il est envisagé de mettre en place des aménagements verts, de même que chaque étage dispose d'un jardin d'hiver, ce qui améliorera la qualité spatiale des espaces de bureaux pour les futurs occupants ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée les espaces logistiques sont regroupés à l'arrière du noyau central (accès via la rue du Peuple) et les fonctions plus publiques sont organisées côté rue, plus précisément le foyer à côté de l'entrée principale, la galerie d'exposition à l'angle du bien et l'auditoire au niveau du passage ; que, dans la mesure du possible, le socle de l'immeuble de bureaux est donc activé, mais compte tenu de la nature de ces espaces, l'activation de ce socle semble plutôt limitée ; qu'en tout état de cause aucun autocollant ne peut être placé sur les vitrages afin de préserver le lien visuel entre ces espaces et l'espace public ;
Considérant que les installations techniques sont en grande partie intégrées dans le sous-sol, ainsi que dans le couronnement du bâtiment grâce à un revêtement de façade continu, ce qui les rend à peine perceptibles depuis la voie publique ;
Considérant que ce projet de rénovation lourde offre une revalorisation bienvenue de l'immeuble de bureaux au profit des futurs utilisateurs ; que l'activation du rez-de-chaussée est également jugée opportune mais cela pourrait être développé encore davantage ;
Considérant cependant qu'une mixité plus importante des fonctions serait toutefois intéressante sur ce site, notamment en renforçant l'offre de logement dans ce quartier spécifique ;

Bâtiment 1 :

Considérant que le bâtiment 1 est légèrement plus élevé par rapport au voisin et présente donc un mur aveugle le long du bâtiment du CPAS ; que ce mur se situe dans l'axe de la chaussée d'Anvers, mais n'est pas trop visible depuis l'espace public compte tenue de la toiture en peinte du bien adjacent ; que le raccord avec ce bâtiment existant du CPAS contribue à une transition graduelle envisageable en termes de gabarit ;
Qu'il faut désormais assurer que les installations techniques sont intégrées dans l'architecture du bien et ne sont pas visibles depuis la rue, sans réhausse des murs acrotères ;
Considérant que les terrasses privatives sont conçues en saillie côté espace public ; qu'elles ne sont donc pas intégrées dans le volume principal et offrent une intimité limitée pour les occupants ;
Considérant que, de plus, ces terrasses sont étroites et peu fonctionnelles ; que la création d'espaces extérieurs de qualité est d'autant plus importante pour les appartements plus spacieux de 2 ou 3 chambres, afin d'offrir un espace extérieur privé et agréable aux familles (plus nombreuses) ;
Considérant qu'il y a donc lieu de revoir l'architecture des terrasses afin d'en renforcer le caractère intime et de prévoir, au moins localement, un élargissement permettant d'y installer un mobilier ;

Bâtiment 2 :

Considérant que le bâtiment 2 occupe une position visible à l'angle du site ; que son traitement architectural apparaît relativement générique au regard de cette situation stratégique ;
Considérant que le local technique en toiture apparaît particulièrement présent dans la volumétrie du projet ; qu'un couronnement mieux étudié permettrait de dissimuler davantage les infrastructures techniques tout en renforçant la composition architecturale du bâtiment selon une lecture claire du socle, du corps principal et du couronnement ;

Considérant que l'organisation interne des logements paraît perfectible ; que la présence d'un long couloir central au niveau du logement à l'angle du bâtiment n'est peu justifiée, d'autant plus qu'il s'agit d'une nouvelle construction ; qu'elle pourrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie ;
Considérant qu'également au niveau du rez-de-chaussée la configuration spatiale du commerce est peu fonctionnelle ; que cet espace commercial peut être mieux orienté à l'angle du bien afin d'améliorer sa visibilité dans le tissu urbain ; que l'accès aux logements peut ensuite être aménagé le long de l'entrée du garage afin de donner une configuration plus spacieuse à l'espace commercial et d'éviter ainsi qu'il ne soit morcelé tout autour ;
Considérant qu'il y a lieu d'affiner l'architecture du bâtiment 2, d'une part en créant une façade plus généreuse au niveau du dernier étage, avec par exemple un couronnement dissimulant l'étage technique, et d'autre part en proposant une configuration plus adéquate en vue de tempérer la typologie des longs couloirs ;
Qu'il y a également lieu d'adapter l'accès aux logements au rez-de-chaussée afin d'offrir plus de visibilité au commerce à l'angle du bien et en améliorant fortement l'aménagement fonctionnel de l'espace commercial ;

Bâtiment 3 :

Considérant que le bâtiment 3 abrite des appartements de 2 chambres, disposant de terrasses orientées sud d'environ 2,5 m de large ;
Considérant que les logements bénéficieraient d'une situation plus qualitative en l'absence de vues directes vers le bâtiment 4 ; que cette proximité visuelle nuit à la qualité de l'ensemble alors qu'un environnement plus ouvert offrirait des perspectives plus agréables pour un nombre important de logements ;
Considérant que le bâtiment présente une hauteur excessive ; que cette caractéristique a déjà été relevée dans le cadre de l'analyse des dérogations aux articles 5 et 6 ; qu'une réduction du gabarit permettrait une meilleure intégration dans son contexte urbain ;
Considérant que l'installation des pompes à chaleur dans un étage technique est jugée appropriée ; que cet étage est, tout comme la façade, prévu en béton architectonique de couleur 'tente verte', mais n'est pratiquement pas en retrait par rapport au plan de façade ; qu'un recul aussi minime n'a pratiquement aucun effet sur l'ombre portée, ni sur sa visibilité depuis le domaine public et apporte une petite bande difficile à entretenir ;
Que de plus cet étage technique est très visible depuis les bureaux supérieurs ce qui rend d'autant plus importante son intégration qualitative dans le projet ;
Que les installations techniques devraient être davantage intégrées à l'architecture du bâtiment ou être dissimulées au moyen d'un couronnement adapté ; qu'une articulation plus lisible entre le socle, le corps principal et le couronnement permettrait d'améliorer la qualité architecturale de l'ensemble ;
Considérant que le retrait de cette façade est inhabituel car il est très faible, mais que l'aspect architectural de l'étage technique s'harmonise néanmoins bien avec celui de la façade du bien ; qu'il semble donc opportun de l'intégrer franchement dans l'architecture du bien et donc de l'aligner sur des plans de la façade, en offrant un vrai couronnement de l'immeuble ;
Considérant qu'il y a donc lieu de réduire la hauteur de la tour à au moins de 2 étages et d'aligner l'étage technique sur des plans de la façade ;
Considérant qu'au niveau de la rue du Peuple l'accès vers l'intérieur d'îlot est plutôt étroit par rapport à la taille du bâtiment ;
Considérant qu'un accès plus large créerait une ouverture au centre de la rue et permettrait une connexion visuelle avec la cour intérieure ; que, par exemple, l'ouverture d'une deuxième travée dans la façade pourrait offrir un accès beaucoup plus spacieux au projet ;
Considérant que le stationnement des vélos dans cette zone n'est pas jugé opportun, compte tenu de l'étroitesse du passage concerné ; qu'il est également peu opportun de prévoir des places de stationnement pour vélos précisément à l'entrée du grand parking à vélos ;

Bâtiment 4 :

Considérant, comme évoqué pour la dérogation à l'article 6, que la hauteur du bâtiment 4 est jugée problématique et qu'il est jugé opportun de ne conserver que le socle ;
Considérant que cette remise est encore renforcée par la qualité faible des logements aux étages ;
Que la passerelle projetée ne présente pas un aménagement satisfaisant ; que sa conception génère plusieurs incidences négatives tant en matière de qualité résidentielle que de respect de la vie privée ;
Que plusieurs chambres à coucher présentent une qualité d'habitabilité insuffisante ; qu'elles donnent sur la passerelle ce qui engendre un manque d'intimité ;
Que ces chambres n'ont pas non plus un apport correct en termes d'éclairage naturel compte tenu de la profondeur de la passerelle et la fermeture (végétale) ;
Que, de plus, les vues directes entre la passerelle et l'immeuble de bureau apparaissent excessives et sont de nature à porter atteinte à la qualité résidentielle du projet ;
Considérant que les terrasses donnant sur la place sont réalisées en saillie par rapport au bâtiment voisin (1.77 m) ; qu'elles apparaissent dès lors insuffisamment intégrées à leur contexte bâti ;
Considérant, compte tenu de la hauteur, de la taille robuste et l'implantation du bâtiment 4, l'ombre portée est importante et génère d'incidences importantes au niveau de l'intérieur d'îlot ;
Considérant que l'aménagement de l'étage R+3 est également remis en question en termes de vis-à-vis, long couloir et studios mono-orientés ;
Considérant que le local technique situé sur le toit ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment et qu'il est très visible depuis la place située en face ainsi que depuis les bureaux supérieurs ;
Considérant que la mise en œuvre de 2 équipements au niveau des 3 premiers étages offre une interaction intéressante avec son environnement immédiate ;
Considérant qu'un équipement de quartier offre une plus-value programmatique ;
Considérant que l'aménagement de la crèche pose cependant question ; que chaque étage présente un espace très morcelé, avec très peu d'espace ouvert pour jouer ;
Que la surface extérieure liée à ce bâtiment, de type aire de jeu, semble petite par rapport à la taille de la crèche sur 3 niveaux ; qu'elle se situe en intérieur d'îlot et pourrait – occasionnellement - nuire au caractère calme de l'intérieur d'îlot ; que, de plus, elle se situe plein nord de l'immeuble est sera pratiquement jamais être éclairer directement ;
Considérant toutefois que le traitement du socle, intégrant un programme de 2 équipements, constitue un élément positif du projet ; qu'il contribue à l'animation du rez-de-chaussée et au renforcement de la qualité urbaine du site ;
Que les logements situés aux étages ne sont en aucun cas considérés comme de qualité, ni pour l'aménagement intérieur, ni au regard de la place que ce volume occupe dans l'ensemble du projet ;
Considérant que l'étude d'incidences montre également qu'alternative 2 (suppression du bâtiment 4) est la plus favorable sur le plan environnemental, mais au détriment de la mixité fonctionnelle et du contrôle social au niveau du passage ; qu'en ce sens, la conservation du socle constitue une solution pertinente en limitant les effets négatifs tout en conservant les équipements qui répondent au programme souhaité ;
Considérant qu'il y a donc lieu de ne conserver que le socle de ce bâtiment et d'assurer le bon fonctionnement de ces 2 équipements ;
Que la suppression des logements aux étages et les modifications nécessaires aux équipements permettent d'étudier plus en détail l'aménagement de ce socle, afin d'en garantir le bon fonctionnement interne et d'examiner la possibilité d'aménager une surface perméable plus étendue (plantée en pleine terre) au niveau de l'intérieur d'îlot et du passage ;

Espace ouvert :

Intérieur d'îlot :

Considérant, en compensation de l'abattage des arbres à l'angle du site, que le projet prévoit la création d'un jardin intérieur majoritairement en pleine terre, complété par des toitures végétalisées et des terrasses plantées ; que ces aménagements contribuent à améliorer significativement la qualité paysagère et environnementale du site ;
Considérant que l'intérieur d'îlot présente une végétalisation nettement renforcée par rapport à la situation existante, permettant de développer un espace plus agréable, plus calme et plus appropriable pour les futurs occupants ;
Considérant que ces aménagements participent également à l'amélioration du microclimat, à la gestion des eaux pluviales et au renforcement de la biodiversité ; que l'intérieur d'îlot constitue dès lors une réelle plus-value qualitative du projet ;
Considérant, comme indiqué pour l'aménagement du bâtiment 4, que l'aire de jeu semble petite par rapport à la taille de la crèche et pourrait nuire au caractère calme de l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il n'est pas non plus jugé opportun d'aménager une rampe à vélos à ciel ouvert dans en intérieur d'îlot ; qu'elle traverse cette zone et ne s'accorde pas avec son caractère calme et verdoyant ;
Que, de plus, l'entrée au niveau du bâtiment 3 est étroite par rapport à l'échelle du projet et elle est flanquée de parkings à vélos, ce qui ne garantit pas un accès idéal à l'intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il est donc jugé avantageux d'orienter la rampe à vélos autrement, par exemple via le passage ou via la place de la Chaussée d'Anvers ;

Passage public :

Considérant que le passage contribue à la création de liens entre les différentes parties du quartier ; qu'il favorise l'animation des espaces publics et la traversablilité de l'îlot ; que le passage participe également à la perméabilité du site ;
Considérant que l'intégration de fonctions actives à proximité du passage est de nature à renforcer son attractivité et son appropriation par les usagers ; que l'équipement est apprécié à cet égard ; que l'auditoire avec le long couloir qui la jouxte génère toutefois moins d'activation du passage ;
Considérant toutefois que la privatisation envisagée du passage le long de l'immeuble de bureaux constitue une régression en termes de perméabilité urbaine ; qu'il serait préférable de maintenir un cheminement plus large, accessible au public afin de préserver la continuité des parcours piétons ;
Considérant que le dessin des portiques métalliques est également assez conventionnel ; qu'il convient de privilégier une architecture plus raffinée pour ces portiques, intégrée autant que possible à l'architecture des biens adjacents ;
Considérant que l'étude recommande également de maintenir une perméabilité piétonne au niveau du passage entre les deux bâtiments de bureaux tout en développant un aménagement paysager qualitatif et des fonctions activatrices à ses abords ;
Considérant en outre qu'il y a lieu d'affiner l'aménagement du passage et de ses abords afin d'en améliorer la lisibilité, la qualité paysagère et le sentiment de sécurité des usagers ;
Que l'organisation de l'accès au parking à vélos permettrait ici d'activer cette partie du projet et d'assurer un contrôle social souhaitable ;

Mobilité :

Considérant que le nombre de place de parking (voiture) passe de 325 à 252 (dont 12 places PMR) ; que le nombre de place de parking (vélos) est augmenté de 0 à 513 ; que, l'annexe I amendée précise que 256 places pour l'immeuble de bureau, 242 places pour les logements, 8 places pour les équipements et 7 places pour le commerce sont prévues ;
Que l'annexe I amendée précise que 194 places automobiles sont prévues pour l'immeuble de bureau ainsi que 256 places de stationnement vélos ; que 48 places de voitures sont prévues pour

les logements et 242 vélos ; que 10 places voitures sont prévues pour les équipements et le commerce et 15 places vélos ;
Considérant que le projet bénéficie d'une excellente accessibilité en transports en commun et en modes actifs grâce à sa proximité avec la gare du Nord et la station Rogier ;
Considérant que l'impact sur le trafic automobile reste limité, bien qu'une pression supplémentaire sur le stationnement et les congestions existantes puisse être observée (étude) ;
Considérant que l'offre en stationnement automobile apparaît insuffisante au regard de la demande estimée ;
Que, compte tenu de sa situation au sein du réseau de transports publics, et compte tenu de la suppression des logements du bâtiment 4 qui s'inscrit dans le cadre des mesures visant à réduire la pression automobile, le nombre de place de parking semble raisonnable ;
Qu'en tout cas une politique de mobilité ambitieuse devra être mise en place afin de favoriser le report modal ;
Considérant que l'offre en stationnement vélo est globalement satisfaisante pour les bureaux et les logements, mais demeure insuffisante pour les commerces et équipements ;
Considérant qu'il y a lieu d'examiner si la Ville de Bruxelles peut aménager localement le stationnement vélos (arceaux) en voirie afin de faciliter les déplacements vers le commerce et les équipements ;

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la capacité, l'accessibilité et l'organisation des stationnements vélos prévus sur le site, notamment par la suppression des racks à double étage et par la prise en compte des vélos cargo ;
Considérant que le projet amendé prévoit également des emplacements vélos de courte durée couverts et sécurisés destinés aux visiteurs des logements ainsi qu'aux clients des commerces et des équipements, complétés par de nombreux arceaux implantés sur l'espace public ;
Considérant que le projet amendé prévoit des emplacements vélos en voirie devant l'entrée parking du bâtiment 3 (côté chaussée d'Anvers) ; qu'il y a lieu d'éclaircir cette situation ;
Considérant que la nouvelle aire de livraison de l'immeuble de bureaux, aménagée à l'intérieur du bâtiment, ne peut accueillir que des grandes camionnettes en raison de la hauteur libre disponible ; que les quelques livraisons en camion sont dès lors maintenues en voirie ; que, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, cette aire de livraison a été améliorée par son éloignement du carrefour et son allongement ;
Considérant que le regroupement des cellules commerciales en un seul commerce d'environ 700m² permet potentiellement l'implantation d'un supermarché ; que ce type d'activité est susceptible de générer des nuisances liées aux livraisons, notamment en période matinale ;
Considérant dès lors qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'intégrer, au sein des bâtiments 2 et 3, une aire de livraison couverte et située hors voirie destinée au commerce implanté à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
Considérant que, si cette solution ne peut être mise en œuvre, il y a lieu de regrouper les deux aires de livraison projetées rue du Peuple en une seule aire implantée à proximité immédiate du commerce, susceptible de servir également, de manière occasionnelle, aux livraisons en camion de l'immeuble de bureaux ;
Considérant enfin qu'il y a lieu de fournir les garanties attestant de l'accord de la Ville de Bruxelles quant à l'aménagement des nouveaux emplacements de stationnement pour vélos prévus sur l'espace public.

Conclusion Partie I :

Considérant que le projet présente plusieurs qualités, notamment la rénovation et la valorisation de l'immeuble de bureaux existant, l'introduction d'une mixité fonctionnelle accrue, la création d'un intérieur d'îlot largement végétalisé ainsi que l'amélioration de l'animation urbaine par l'intégration de commerces et d'équipements ;

Considérant toutefois que la densité bâtie envisagée apparaît excessive au regard des caractéristiques du site et génère des incidences importantes en termes d'ombrage, de vis-à-vis, de qualité résidentielle et de perception des espaces ouverts ; que les bâtiments 3 et 4 contribuent largement à ces incidences négatives ;
Considérant dès lors qu'une réduction de la densité construite, notamment par l'abaissement significatif du bâtiment 3 et la suppression des logements du bâtiment 4 au profit du seul maintien de son socle équipé, permettrait de mieux équilibrer le projet tout en préservant ses qualités urbanistiques, paysagères et programmatiques ; que, de plus, certaines parties des bâtiments doivent être étudiées plus en détail afin d'en garantir la qualité ;
Considérant qu'à ces conditions, le projet pourrait constituer une requalification pertinente du site et contribuer positivement à l'évolution du quartier vers un environnement plus mixte, plus habité et plus qualitatif ;
Considérant, de ce qui précède et moyennant les conditions émises, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au principe de bon aménagement des lieux.

Partie II : Concernant le volet environnemental de cette demande (référence IPE/1B/2025/20021450) ;

MOBILITE :

Considérant que le site bénéficie d'une très bonne accessibilité en transports en commun grâce au pôle multimodal de la garde du Nord ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a modifié la répartition des emplacements de parkings, entre les différentes affectations prévues sur le site, afin de limiter le report de stationnement en voirie ;
Considérant que le projet amendé, comme le projet de base, prévoit une capacité en stationnement pour les bureaux inférieure au ratio maximum imposé par le volet stationnement du CoBrACE (soit 197 emplacements prévus, pour un ratio de maximum 200 places) ;
Considérant que le projet amendé prévoit une poche de parking de 48 emplacements alloués aux 117 nouveaux logements, tandis que le calculateur de BE « Ratio parking/logements » préconise une offre limitée à 37 emplacements (en considérant les trois mêmes secteurs statistiques que ceux repris dans l'étude d'incidences),
Considérant, dès lors, que le parking à usage mixte présente une surcapacité potentielle d'une dizaine de places de stationnement selon les données de ce calculateur,
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a optimisé la capacité, l'accessibilité et l'organisation des locaux vélos prévus sur le site (suppression des racks à vélo double étage, dimensionnement de 10% des places pour accueillir des vélos cargo…) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, prévoit de nouveaux emplacement vélos de courte durée couverts et sécurisés pour les visiteurs des logements (à proximité du jardin intérieur), ainsi que pour les clients des commerces et équipements publics (15 places intégrées au parking vélos des logements) ;
Considérant que le projet amendé prévoit également de nombreux emplacement vélos de courte durée au niveau de l'espace public ;
Considérant que la nouvelle zone de livraison pour l'immeuble de bureaux ne peut accueillir que deux camionnettes, et non des camions du fait de la hauteur libre limitée au sein de l'immeuble de bureaux existant partiellement rénové ;
Considérant que l'étude d'incidences estime à maximum 3 livraisons en camion par jour vers cet immeuble de bureaux (en plus des 8 réalisées en camionnettes) ;
Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore la configuration de l'aire de livraison pour les camions prévue en voirie pour l'immeuble de bureaux (éloignement du carrefour et allongement de 12 à 15 m) ;

Considérant l'évolution des surfaces commerciales envisagées au niveau Rez des immeubles 2 et 3 au stade du projet amendé : à savoir le regroupement des deux cellules commerciales en une seule cellule de près de 700 m³ ;
Considérant que cette surface commerciale permet l'installation d'un commerce de type supermarché ;
Considérant les nuisances acoustiques potentielles occasionnées par les livraisons inhérentes à ce type de commerce (notamment en matinée) ;
Considérant la proposition du maître d'ouvrage de prévoir, au stade du projet amendé, une nouvelle zone de livraison pour les camions en voirie de 12 m le long de la rue du Peuple pour ce commerce ;
Considérant la proximité des futurs logements de cette zone de livraison en voirie ;

SOL et EAUX SOUTERRAINES :

Considérant que le site du projet se situe en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol, c'est-à-dire sur une parcelle potentiellement polluée,
Considérant, qu'à ce titre, le demandeur a introduit une demande de dérogation le 30/04/26 afin de pouvoir entamer l'étude en phase de chantier (une fois les permis octroyés) et que cette demande est toujours en cours d'instruction auprès de BE ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, permet l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site,
Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique,

EAUX DE SURFACE:

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, optimise la gestion des eaux pluviales au sein du projet (meilleure dimensionnement des toitures stockantes, du bassin d'infiltration et du bassin d'orage, ainsi que des citernes de récupération) ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit la démolition d'une partie des sous-sols existants sur le site afin de créer une nouvelle zone de pleine terre de près de 750 m², permettant également d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales sur le site et, ainsi, la recharge de la nappe ;
Considérant que cette zone d'infiltration de 270 m² ne permet d'absorber que les eaux pluviales issues de la partie « Logement » du projet,
Considérant, néanmoins, que la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le site dépend des résultats des études de sol encore à mener sur le site ;
Considérant que la partie « Bureaux » du projet, dépourvue de zone de pleine terre, prévoit de tamponner les eaux pluviales grâce à des toitures stockantes pour un volume de 65 m³ (5 cm d'eau sur 1307 m² de toiture), complétées d'un bassin d'orage de 300 m³,

NATURE-BIODIVERSITE-ESPACES OUVERTS :

Considérant que le projet amendé a tenu compte des recommandations de l'étude d'incidences en matière d'augmentation de la proportion d'espèces indigènes, de précision quant à la composition de toitures végétalisées et d'intégration de dispositifs d'accueil pour la faune ;
Considérant que le projet amendé optimise et agrandit la zone d'espace vert (sur dalle), prévue le long du passage public maintenu entre le boulevard Albert II et la place St Roch ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, prévoit l'aménagement d'un nouvel espace vert de pleine terre en intérieur d'îlot de près de 750 m² ;
Considérant que le projet amendé, tout comme le projet de base, propose néanmoins une très forte densité bâtie au niveau du site projeté (P/S = ~7, et E/S = 0.78) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

BRUIT :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, a pris soin de déplacer et de redimensionner le rejet d'air des bureaux, identifié comme problématique par l'étude d'incidences vis-à-vis des logements projetés au sein du bâtiment 4, et de réhausser l'écran acoustique prévu autour des PAC installées en toiture de l'immeuble de bureaux ;

ENERGIE ET QUALITE DE L'AIR :

Considérant que le projet amendé, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, améliore les performances énergétiques du projet (via notamment l'installation d'une régulation de puissance flexible sur les PAC et l'optimisation de la superficie couverte par les panneaux solaires) ;
Considérant qu'à l'issue de la phase de démolition du projet, des études complémentaires pourront être menées permettant d'envisager une source thermique alternative ou complémentaire aux PAC air/eau prévues à ce stade du projet, telle que (par ordre de pertinence) : la géothermie ouverte, le réseau Be.Share, et la riothermie via le collecteur Vivaqua passant sous la chaussée d'Anvers (en option complémentaire pour les logements) ;
Considérant que ces mêmes études devraient également permettre d'exploiter pleinement le potentiel de récupération thermique entre fonctions, ce qui permettrait de tirer réellement parti de la mixité fonctionnelle du programme ;

MICRO-CLIMAT :

Considérant que le projet amendé ne répond pas à la recommandation convergente de l'étude d'incidences visant à réduire le gabarit de l'immeuble de bureaux afin de réduire, notamment, son incidence sur l'ensoleillement des zones sensibles identifiées sur et aux abords du projet ;
Considérant que le demandeur justifie cette non-adaptation par la nécessité de maintenir sur le site un immeuble de bureaux d'un seul tenant de 40.000 m² (dont l'emprise au sol a été réduite par rapport à l'immeuble existant, conformément à certains objectifs des projectlines) ;
Considérant que le projet amendé ne répond pas à la recommandation de l'étude d'incidences visant à réduire de deux niveaux la hauteur du bâtiment 3 afin de limiter, notamment, son impact sur l'ensoleillement des immeubles mixtes situés à l'angle de la chaussée d'Anvers et de la rue Simons ;
Considérant que le projet amendé ne répond que partiellement aux recommandations convergentes de l'étude d'incidences visant à modifier la volumétrie et/ou réduire la hauteur du bâtiment 4 afin de limiter, notamment, son impact sur l'ensoleillement de plusieurs espaces sensibles au sein et aux abords du site (notamment au niveau du jardin intérieur et des façades sud des logements projetés donnant sur cet intérieur d'ilot, ainsi qu'au niveau de l'Eglise et du parvis Saint-Roch et des logements situés à proximité), et de limiter la formation d'ilot de chaleur ;

SECURITE :

Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet de base a fait l'objet d'un premier avis SIAMU daté du 18/12/25 (Réf. : CI.1991.0347/36),
Considérant que la demande de permis d'environnement relative au projet amendé a fait l'objet d'un nouvel avis favorable du SIAMU daté du 08/06/26 (Réf. : CI.1991.0347/41).

Avis FAVORABLE sous réserve de/d' :
- limiter la hauteur du bâtiment 4 à son socle accueillant les équipements projetés ;
- améliorer le fonctionnement interne des 2 équipements et agrandir la taille de l'aire de jeux de la crèche ;

- réduire la hauteur du bâtiment 3 d'au moins 2 niveaux et aligner l'étage technique sur les plans de façade afin de constituer un couronnement cohérent ;
- revoir l'aménagement des terrasses du bâtiment 1 afin d'en améliorer l'intimité, la fonctionnalité et les dimensions utiles, en prévoyant localement un élargissement permettant leur utilisation effective ;
- garantir que les installations techniques situées sur le toit du bâtiment 1 et 4 ne soient pas visibles depuis le domaine public ;
- améliorer certains aménagements du bâtiment 2 :
- **en diminuant la longueur des couloirs des logements à l'angle ;**
- **en revoyant l'espace commercial morcelé afin de créer un local plus fonctionnel et afin de prévoir un aménagement dans lequel l'accès aux logements est positionné à côté de la rampe du parking ;**
- **en améliorant la visibilité du commerce à l'angle du bâtiment ;**
- **en intégrant les techniques au sein du bâtiment ;**

- améliorer la végétalisation du passage et l'architecture des portiques afin d'en améliorer la qualité paysagère, végétale et architecturale ;
- revoir le positionnement de la rampe à vélos afin de préserver le caractère calme et verdoyant de l'intérieur d'îlot ;
- étudier la possibilité d'intégrer, au sein des nouveaux bâtiments 2 et 3, une aire de livraison hors voirie couverte pour le commerce implanté à l'angle de la rue du Peuple et de la chaussée d'Anvers ;
- si cette intégration n'est pas possible, regrouper les deux aires de livraison envisagées en voirie rue du Peuple en une seule aire de livraison, implantée à proximité du commerce (et pouvant servir occasionnellement aux quelques livraisons en camion liées à l'immeuble de bureaux) ;
- fournir des garanties attestant de l'accord de la Ville relatif à l'aménagement, tel qu'envisagé au stade du projet amendé, de nouvelles aires de stationnement pour vélos sur l'espace public ;
- se conformer à l'avis SIAMU et obtenir les accords pour les dérogations SPF Intérieur ;
- mener à bien les études techniques en matière de sources thermiques alternatives et de mutualisation des échanges thermiques entre bureaux et logements ;
- mener à bien les tests d'infiltration, ainsi que les études sur l'état du sol (intégrant le scénario 'situation projetée') permettant de valider la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales au niveau de la zone de pleine terre prévue par le projet ;
- n'apposer aucun autocollant, film opaque ou dispositif similaire sur les vitrages au rez-de-chaussée des bâtiments afin de préserver les relations visuelles avec l'espace public.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

4

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: H422/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Houba de Strooperlaan 141 - 145 1020 Brussel
Boechoutlaan 9 - 10 1020 Brussel
Marathonlaan 1 1020 Brussel
Dikkelindelaan 59 1020 Brussel

Demandeur / Aanvrager: Neo

Objet / Betreft: Wijziging van vergunning 04/PFD/1892485 afgegeven op 25/02/2020, met name: schrapping van de ondergrondse parkeergarage (199 plaatsen) en aanleg van een openluchtparkeerterrein met 79 parkeerplaatsen, uitbreiding en aanpassing van de gebouwen, aanpassing van de capaciteit en de toegang tot de tribunes, herbestemming van de groene zones, aanpassing van het waterbeheer en aanpassing van het netwerk en de locatie van de openbare diensten.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 3

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen - Leefmilieu Brussel:

Overwegende dat het goed gelegen is in het gebied van gewestelijk belang nr. 15 “Heizel” (goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 27 april 2023), in een gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en in het wegennet van het gewestelijk bestemmingsplan, vastgesteld bij regeringsbesluit van 3 mei 2001;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de perimeter van de prioritaire ontwikkelingspool – Heizel van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (G.P.D.O.);

Overwegende dat de site waarop de aanvraag betrekking heeft op kaart 3 van het G.P.D.O. wordt aangeduid als een nieuw aan te leggen groengebied – waarvan de locatie nog moet worden onderzocht – en gelegen is in een prioritaire zone voor het opnieuw verbinden van waterlopen;

Overwegende dat de site bijzonder goed wordt bediend door het openbaar vervoer: één metrolijn en meerdere buslijnen;

Overwegende dat het programma van dit gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 15 “Heizel” voorziet in de uitvoering van het volgende programma:

"Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, huisvesting, hotelinrichtingen en groene ruimten. Het kan eveneens worden bestemd voor kantoren die de gebruikelijke aanvulling vormen op de hoofdfuncties van het gebied;
De vloeroppervlakte bestemd voor kantoren, met inbegrip van de kantoren die reeds bestonden bij de inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het plan, vastgesteld op 2 mei 2013, is beperkt tot in totaal 20.000 m².
De oppervlakte bestemd voor groene ruimten mag niet minder dan 7 ha bedragen.
De vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting bedraagt minimaal 75.000 m².
De stedenbouwkundige aanleg van het geheel heeft tot doel:

- opnieuw een gemengde wijk tot stand te brengen:
- de doorwaadbaarheid van de site voor voetgangers en fietsers te verbeteren en in het bijzonder de voetgangersverbindingen van het Heizelplateau naar het oosten te versterken door middel van een passende inrichting van de bestaande en nog aan te leggen verbindingen. Er moet ruimte worden gereserveerd voor het openbaar vervoer, met inbegrip van de aanleg van een stelplaatsinfrastructuur;"

Gelet op het stedenbouwkundig attest (04/CPFD/580676), afgegeven op 14/11/2018 door de gemachtigde ambtenaar voor het "Naar aanleiding van de effectenstudie gewijzigde project: NEO 1 EUROPEA – Bouwen van 590 woningen, een handels- en vrijetijdspool, een kantoorgebouw, twee kinderdagverblijven, een rusthuis, een openluchtrecreatiepark, twee tunnelsleuven en de bij deze functies horende parkeerplaatsen; slopen van wegen, parkeerplaatsen en sportvoorzieningen op een deel van de site; vellen van bomen.";
Gelet op de stedenbouwkundige vergunning 04/PFD/666782, afgegeven op 25/02/2020 aan de cvba NEO (de heer Henri Dineur), met als voorwerp "een sportpark aanleggen op het Heizelplateau tussen de Houba de Strooperlaan en de Eeuwfeestlaan";
Overwegende dat, aangezien de vergunning door de gemachtigde ambtenaar werd agfelevered, de schorsende werking van artikel 188/1 dient te worden toegepast; dat de Stad Brussel vanaf 26/02/2020 over een termijn van 30 dagen beschikte om beroep in te stellen;
dat evenwel rekening moet worden gehouden met de schorsende werking van de bijzondere zogenaamde "Covid"-besluiten; dat deze besluiten de beroepstermijnen hebben geschorst van 16/03/2020 tot en met 16/06/2020;
dat de aan de Stad Brussel toegekende termijn bijgevolg werd verlengd tot 29/06/2020;
Overwegende derhalve dat de stedenbouwkundige vergunning oorspronkelijk geldig was tot 30/06/2023;
Overwegende dat op 17/10/2022 een eerste aanvraag tot verlenging werd ingediend; dat deze aanvraag tot verlenging meer dan twee maanden vóór het verstrijken van de vervaltermijn van de vergunning werd ingediend; dat, aangezien de gemachtigde ambtenaar binnen de hem toegekende termijn geen beslissing heeft genomen, de verlenging geacht wordt te zijn toegestaan: dat de nieuwe vervaltermijn liep tot 30/06/2024;
Overwegende dat op 27/10/2023 een tweede aanvraag tot verlenging werd ingediend; dat deze aanvraag tot verlenging meer dan twee maanden vóór het verstrijken van de vervaltermijn van de vergunning werd ingediend; dat, aangezien de gemachtigde ambtenaar binnen de hem toegekende termijn geen beslissing heeft genomen, de verlenging geacht wordt te zijn toegestaan; dat de nieuwe vervaltermijn liep tot 30/06/2025;
Overwegende dat op 19/12/2024 een derde aanvraag tot verlenging werd ingediend; dat deze aanvraag tot verlenging meer dan twee maanden vóór het verstrijken van de vervaltermijn van de vergunning werd ingediend; dat, aangezien de gemachtigde ambtenaar binnen de hem toegekende termijn geen beslissing heeft genomen, de verlenging geacht wordt te zijn toegestaan;
Overwegende derhalve dat de geldigheidsduur van voormelde vergunning op 30/06/2026 verstreek;
Overwegende dat op 01/12/2025 een vierde aanvraag tot verlenging werd ingediend; dat deze meer dan twee maanden vóór het verstrijken van de vervaltermijn van de vergunning werd ingediend; dat de aanvrager verantwoordt dat hij zijn vergunning niet ten uitvoer heeft kunnen leggen wegens een onoverkomelijke verhindering;

Overwegende dat de BV NEO zich, samengevat, bijgevolg in de onmogelijkheid bevond om haar stedenbouwkundige vergunning van 25/02/2020 ten uitvoer te leggen wegens een opeenvolging van omstandigheden buiten haar wil, met name de door de Stad Brussel opgelegde vereisten en de noodzaak om meerdere overheidsopdrachten te sluiten;
Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar de verlenging op 02/06/2026 heeft toegestaan en dat de op 25/02/2020 aan NEO cvba afgegeven vergunning werd verlengd voor een duur van één jaar, die is ingegaan op 30/06/2026;
Gelet op de wijzigende stedenbouwkundige vergunning 04/PFD/1892485, afgegeven op 08/07/2024, die ertoe strekt de vergunning 04/PFD/666782 te wijzigen, en meer bepaald de inrichting en het gebruik van een sportzaal te wijzigen, de publiekscapaciteit van twee sportvoorzieningen te verminderen, een kunstwerk in het park te plaatsen en de technische uitrustingen van de parking te wijzigen;
Overwegende dat de huidige aanvraag ertoe strekt de stedenbouwkundige vergunning 04/PFD/1892485 te wijzigen, en meer bepaald om:

- de ondergrondse parking met 199 plaatsen te schrappen en parkeerplaatsen in open lucht aan te leggen, namelijk 79 parkeerplaatsen voor personenwagens en 10 parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit;
- de gebouwen die verband houden met de sportactiviteiten uit te breiden en aan te passen;
- de capaciteit en de toegang tot de tribunes aan te passen;
- de groene ruimten een nieuwe bestemming te geven;
- het waterbeheer, het netwerk en de ligging van de nutsvoorzieningen aan te passen;
  Overwegende dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met het GBP; dat zij, binnen het gedeelte van het GGB nr. 15 waarop zij betrekking heeft, bijdraagt tot de verwezenlijking van het programma ervan;
- Overwegende dat de aanvraag om de volgende redenen werd onderworpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking:
- Toepassing van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):
- bijzonder voorschrift 8.4: wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken in een gebied voor voorzieningen;
- Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO):
- art. 175/15 – project onderworpen aan een effectenrapport overeenkomstig bijlage B van het BWRO, rubriek 25): parkeerterrein in open lucht voor motorvoertuigen buiten de openbare weg, met 50 tot 200 parkeerplaatsen voor motorvoertuigen.

Gelet op het advies van AccessandGo van 06/07/2026, waarin wordt gesteld dat het project afwijkt van de titels IV en VII van de GSV wat de volgende elementen betreft:
voor de toiletten aangepast aan personen met beperkte mobiliteit bevindt de grootste transferruimte zich niet tegenover de deur en bedraagt de aan één zijde van de as van de toiletpot gelegen, volledig obstakelvrije transferruimte niet minstens 110 cm.
Gelet op het voorwaardelijk gunstige advies van de Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp (ref. CP.2018.0169/6) van 17/05/2026;
Gelet op het voorwaardelijk gunstige advies van Brussel Mobiliteit van 21/05/2026, op voorwaarde dat: “(…) indien de uitvoering van het project aanleiding zou geven tot de tijdelijke of definitieve verplaatsing van kasten van Brussel Mobiliteit die zich op of langs het openbaar domein bevinden, de aanvrager voorafgaandelijk contact dient op te nemen met de bevoegde diensten, minstens twee maanden vóór de geplande verplaatsing, via trafficlights@sprb.brussels en lighting@sprb.brussels. De aanvrager dient vóór zijn project een mogelijke nieuwe locatie voor de kasten te voorzien. Alle kosten die verband houden met deze verplaatsing(en), met inbegrip van de studies, de uitvoering en de eventuele herplaatsing, vallen volledig ten laste van de aanvrager.”;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Overwegende dat de aanvraag van 03/06/2026 tot 02/07/2026 werd onderworpen aan de bijzondere regelen van openbaarmaking, waarbij drie reacties werden ingediend die betrekking hadden op de volgende elementen:

- Mobiliteit rond de site van Mini-Europe:
- de leveringen van grote maquettes, koelwagens en andere dienstverleners gebeuren momenteel via de Boechoutlaan en de Voetballaan, die in het herinrichtingsproject van het sportpark worden afgeschaft ten voordele van fiets- en voetgangerswegen;
- aan de zijde van de Voetballaan, die zal worden afgeschaft, bevindt zich momenteel een parking voor 14 autocars, in de nabijheid van de ingang van het park Mini-Europe. Deze parking wordt eveneens gebruikt voor de toegang van personen met beperkte mobiliteit;
- gelet op het gezamenlijke bezoekersaantal van de toeristische attracties Atomium en Mini-Europe, naast het nieuwe sportpark, lijkt het noodzakelijk om voldoende nabijgelegen kiss-and-ridezones voor autocars met 15 plaatsen en parkeerplaatsen voor autocars met 50 plaatsen aan te leggen, aangezien een afzetzone dicht bij de attracties een cruciale succesfactor vormt voor Mini-Europe en het Atomium;
- dezelfde problematiek geldt voor de parkeerplaatsen voor personenwagens. De parkeerplaatsen die momenteel zijn aangelegd langs de Eeuwfeestlaan (80 plaatsen), de Boechoutlaan (120 plaatsen), de Dikke-Lindelaan (110 plaatsen), de Voetballaan (60 plaatsen) en de Marathonlaan (75 plaatsen), zullen gedeeltelijk worden afgeschaft en slechts 89 plaatsen zullen opnieuw worden aangelegd, gelet op de schrapping van de oorspronkelijk geplande parking met 200 plaatsen;
- de nieuwe weg “Orée du Parc”, die als toegang voor leveringen en autocars had kunnen dienen, wordt in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning omschreven als een fiets- en voetgangersweg, waardoor zij niet kan worden gebruikt voor logistieke doeleinden ten behoeve van Mini-Europe;
- de vennootschap Mini-Europe heeft tevergeefs geprobeerd de aandacht van de projectontwikkelaars op deze mobiliteitsproblematiek te vestigen, maar er moet worden vastgesteld dat zij niet werd gehoord;
- de toegankelijkheid van het park Mini-Europe is bovendien niet gewaarborgd tijdens de duur van de werken;
- de impact van het niet aanleggen van de ondergrondse parking met 200 plaatsen werd niet onderzocht in het effectenrapport van de huidige aanvraag;
- een dergelijke impactstudie zal rekening moeten houden met de wijzigingen aan de weginrichting die op de site hebben plaatsgevonden, zoals de afsluiting van het Dikke-Linderondpunt, die de toegankelijkheid van de Primeroseparking bemoeilijkt en verkeers- en doorstromingsproblemen veroorzaakt op de volledige Heizelsite, evenals met de gewijzigde toegangsvoorwaarden tot de Heizelsite vanaf de autosnelweg A12, waardoor de aantrekkelijkheid van de parkings afneemt;
- de verhoging van de capaciteit van het rugbystadion wordt onvoldoende in aanmerking genomen in de impactstudie, met name wanneer meerdere evenementen gelijktijdig plaatsvinden. Het effectenrapport houdt geen rekening met evenementen in het Heizelstadion en rond het Atomium, noch met de dagelijkse werking van Mini-Europe, Brussels Expo en het Atomium;
- de huidige situatie na de afsluiting van bepaalde wegen kan onder controle lijken en geen parkeeroverlast in de omliggende wijken veroorzaken, maar zij weerspiegelt niet het normale totale bezoekersaantal van de verschillende activiteiten op de site, noch de toekomstige bezoekersaantallen wanneer bepaalde projecten voltooid zullen zijn. Bepaalde attracties waren gesloten en bij gelijktijdige evenementen is een verschuiving van de parkeerdruk mogelijk, zo niet waarschijnlijk.
- Juridische aspecten:
- de huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de wijziging van de stedenbouwkundige vergunning 04/PFD/1892485, afgegeven op 25/02/2020. Volgens een juridische nota die bij het huidige bezwaarschrift is gevoegd, is deze

oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning echter vervallen, zodat de huidige aanvraag tot wijzigende stedenbouwkundige vergunning onontvankelijk is;

- de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning werd verleend op basis van het GGB nr. 15, dat werd vernietigd. Bijgevolg heeft deze eerste vergunning geen rechtsgrond meer en is zij derhalve aangetast. De vernietiging van het GGB nr. 15 kan bijgevolg eveneens de wettigheid van de wijzigende stedenbouwkundige vergunning aantasten, aangezien deze voortbouwt op een oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning die haar rechtsgrond heeft verloren;

Voorwerp van de aanvraag:

Overwegende dat de huidige aanvraag volgt op de stedenbouwkundige vergunning 04/PFD/1892485, afgegeven op 08/07/2024, die zelf strekt tot wijziging van de vergunning 04/PFD/666782, met als voorwerp “een sportpark aanleggen op het Heizelplateau tussen de Houba de Strooperlaan en de Eeuwfeestlaan”;
Overwegende dat de inrichting van het rugbystadion wordt gewijzigd met het oog op het verkrijgen van de homologatie “4 sterren” in de categorie “Rugby Europe”;
dat dit inhoudt dat gebouw 7 zal worden uitgerust met een uitgiftepunt en geïntegreerd sanitair, die geen negatieve impact hebben op de site; dat in de zuidelijke tribune eveneens een uitgiftepunt en sanitair worden voorzien en dat in gebouw 5 een opslagruimte zonder noemenswaardige impact zal worden toegevoegd;
Overwegende dat het rugbystadion zal worden uitgerust met een verlichtingsinstallatie bestaande uit vier lichtmasten van 35 meter hoog, waarbij de lichtverspreiding naar de omgeving minimaal en weinig hinderlijk blijft;
Overwegende dat de capaciteit van de hoofdtribune van het rugbystadion wordt verhoogd door deze met twee bouwlagen op te trekken en een dak boven de tribunes toe te voegen;
dat de configuratie van de tribune volledig wordt herzien om de verschillende functies beter te verdelen, met name de VIP-ruimten, de persruimten, de plaatsen voor toeschouwers met beperkte mobiliteit, de spelersbanken en de kantoren van de rugbyfederatie;
Overwegende dat deze wijzigingen, gelet op de terugliggende inplanting ten opzichte van de weg en de aanzienlijke afstand tussen het rugbystadion en de naburige woningen, geen negatieve impact zullen hebben en ertoe strekken de functionaliteit van de geplande voorziening te verbeteren;
Overwegende dat nabij het rugbystadion, langs de Houba de Strooperlaan, opnieuw een kinderspeelterrein wordt aangelegd op de plaats die daarvoor oorspronkelijk was bestemd;
dat deze recreatieve voorziening ten goede zal komen aan de gebruikers van de site en de buurt en in overeenstemming is met de recreatieve bestemming van de site;
Overwegende dat de schrapping van de ondergrondse parking met 199 plaatsen wordt gemotiveerd door de oorspronkelijke overdimensionering van deze voorziening;
dat de aanvrager verduidelijkt dat de 79 geplande parkeerplaatsen, aangevuld met 10 parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit, zullen volstaan om aan de behoeften van de gebruikers van de sportinfrastructuren te voldoen;
dat geen specifieke parking wordt voorzien voor de toeschouwers die de site bij sportevenementen zullen bezoeken;
Overwegende voorts dat de capaciteit van het hockeystadion werd verminderd tot 300 toeschouwers en dat de behoeften van de lokale club inzake infrastructuur en personeel eveneens naar beneden werden bijgesteld;
Overwegende dat het boogschuttersgebouw voortaan op 300 tot 350 meter afstand ligt van de parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit, die zich voortaan bevinden aan de Dikke-Lindelaan en aan het uiterste zuiden van de site, langs de Houba de Strooperlaan;
dat deze afstanden vrij groot zijn en dat parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit op een redelijkere afstand zouden moeten worden voorzien;
Overwegende dat deze twee parkings zich bevinden aan de Dikke-Lindelaan, nabij het hockeystadion, met 53 plaatsen waarvan 3 voor personen met beperkte mobiliteit, en aan de

Houba de Strooperlaan, nabij het rugbystadion, met 36 plaatsen waarvan 7 voor personen met beperkte mobiliteit;
dat de spreiding van het parkeeraanbod over de site een betere bediening mogelijk maakt naargelang de specifieke behoeften van de verschillende gebruikers, op voorwaarde dat 10 extraparkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit worden voorzien;
Overwegende dat de keuze om bovengrondse parkings aan te leggen in plaats van een ondergrondse parking eveneens wordt gemotiveerd door technisch-economische redenen;
dat deze redenen op zich echter niet volstaan om de vermindering van de parkeercapaciteit op de site te rechtvaardigen, aangezien de site tevens andere toeristische en evenementgerichte activiteiten omvat;
dat de parkeerbehoeften bijgevolg globaal moeten worden beoordeeld, met inbegrip van onder meer de behoeften van het Atomium, Brussels Expo en Mini-Europe;
Overwegende immers dat het oorspronkelijke project reeds voorzag in de afschaffing van belangrijke berijdbare wegen voor de interne ontsluiting van de site, en met name van de toegang en de autocarparking van Mini-Europe, die zich momenteel aan de Voetballaan bevinden, alsook van de toegang voor leveringen via de Boechoutlaan;
Gelet op de motivering van de oorspronkelijke vergunning (ref. 04/PFD/666782), waarin onder meer het volgende werd vermeld:
Overwegende dat de Stad voor al deze wijken een mobiliteits- en parkeerplan wenst op te stellen;
Overwegende dat op de site 200 parkeerplaatsen worden voorzien; dat het voornemen om het openbaarvervoersaanbod op het Heizelplateau uit te breiden en de actieve vervoerswijzen te ontwikkelen, van dien aard is dat de impact van het autoverkeer in de wijk wordt beperkt;
Overwegende dat aan de stadsingang langs de A12 de P+R-transitparking Esplanade wordt voorzien; dat deze de site tijdens grote evenementen zou kunnen bedienen door middel van pendeldiensten;
Overwegende dat, om een kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte tot stand te brengen, een parkeerstrategie werd uitgewerkt die erop gericht is de parkeerhinder in de wijk te verminderen door op korte termijn een betalend parkeersysteem in de wijk in te voeren;
Overwegende dat het Gewest wenst dat het openbaarvervoersaanbod wordt opgevat als één geïntegreerd grootstedelijk aanbod dat door de verschillende operatoren wordt uitgevoerd (NMBS, De Lijn, TEC en MIVB);
dat het Gewest de oprichting van intergewestelijke openbaarvervoerslijnen en de ontwikkeling van een samenhangend grootstedelijk aanbod tussen de operatoren aanbeveelt; dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest concreet op korte termijn de versterking of verlenging aanbeveelt van verschillende openbaarvervoerscorridors, waaronder de verbinding vanuit de Heizelpool in de richting van Londerzeel-Meise en de verbinding van de Heizel naar Vilvoorde en Brussels Airport;
Overwegende dat al deze maatregelen bijdragen tot de doelstellingen inzake de vermindering van de verkeersdruk, de verbetering van de openbare ruimten en het behoud van de intergewestelijke bereikbaarheid van alle Brusselse polen en wijken;
Overwegende dat deze recreatieve pool onafhankelijk van het NEO-project van het GGB nr. 15 Heizel kan worden ontwikkeld;
Overwegende dat uitsluitend de weg voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten “L’Orée du Bois” en het stormbekken een wisselwerking hebben met NEO 1;
dat het sportparkproject niet afhankelijk is van de ontwikkeling van de rest van het Heizelplateau;
Overwegende dat, om alternatieve vervoerswijzen te bevorderen, fietsenstallingen werden toegevoegd in de nabijheid van de verschillende sportvoorzieningen;
Overwegende dat deze motivering nog steeds actueel is, met uitzondering van de vermelding van de parking met 199 plaatsen, waarvan de schrapping onder meer het voorwerp uitmaakt van de huidige aanvraag tot wijzigende stedenbouwkundige vergunning;
dat de parkeerbehoeften van het sportpark evenwel naar beneden werden bijgesteld; dat de site goed wordt bediend door het openbaar vervoer, zodat het in de huidige vergunningsaanvraag voorgestelde parkeeraanbod volstaat;
Overwegende daarentegen dat de toegankelijkheid van Mini-Europe gewaarborgd moet blijven;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

	Overwegende dat de aan de noordzijde van het project aangelegde weg “Orée du Parc” aansluit op de Houba de Strooperlaan en doorloopt tot het noordwesten van de site; dat deze weg ter hoogte van de voetgangersbrug boven de metrosporen toegang geeft tot de Boechoutlaan; dat hij over zijn volledige lengte minstens 14,4 meter breed is; Overwegende dat de “Orée du Parc” wordt omschreven als een gedeelde ruimte die niet toegankelijk is voor voertuigen, met uitzondering van de voertuigen van de hulpdiensten; dat het, bij gebrek aan een in een globaal verkeersplan gemotiveerd alternatief, noodzakelijk is om de toegankelijkheid van Mini-Europe via de “Orée du Parc” te waarborgen; Overwegende dat de aanpassing van de inplanting en de werking van het stormbekken voortvloeit uit de technische besprekingen tussen de diensten van de Stad Brussel en Vivaqua; dat deze aanpassing tot doel heeft tegemoet te komen aan de meegedeelde aanvullende vereisten en aan de wijze waarop de beheerder het stormbekken in de toekomst wenst te onderhouden; Overwegende dat een uitbreiding van het hoofdgebouw, het zogenaamde “boogschuttersgebouw”, wordt voorzien in de vorm van technische lokalen en een opslagruimte onder de tribunes van het rugbystadion, alsook de plaatsing van een hoogspanningscabine en transformator voor Sibelga en de toevoeging van een lokaal voor onderhoudsvoertuigen; dat deze wijzigingen slechts een beperkte impact hebben op de vormgeving en de functionaliteit van het oorspronkelijke project; Overwegende dat onder de tribune van de atletiekzone een gelijkaardige ingreep wordt voorgesteld naar aanleiding van de schrapping van de oorspronkelijk geplande kleedruimte, waarbij de atleten gebruik zullen maken van de kleedkamers in het multisportgebouw; dat de voetafdruk van deze lokalen hierdoor wordt verkleind; dat er een sanitaire zone en een netwerkcabine van Sibelga worden voorzien; dat deze keuzes zijn ingegeven door pragmatische overwegingen; dat de wijzigingen beperkt zijn en slechts een geringe impact hebben op het oorspronkelijke project; Overwegende dat op de hoek van de Houba de Strooperlaan en de Heizelstraat het oorspronkelijk geplande skatepark wordt geschrapt ten voordele van een landschappelijke inrichting in de vorm van een verlenging van de waterpartijen, teneinde de ingang van de site landschappelijk sterker te markeren en de infiltratieoppervlakten te vergroten; Overwegende dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest andere infrastructuren van het type skatepark bestaan en dat een inrichting die specifiek aan deze praktijk is gewijd, geen prioriteit vormt op de specifieke site van het Heizelplateau; Overwegende dat de aanpassingen aan het hockeystadion, dat oorspronkelijk als een infrastructuur van nationaal belang was opgevat, passen binnen de verkleining van de omvang van deze voorziening, die reeds werd ingezet in de vorige aanvraag tot wijzigende vergunning; dat de vermindering van de tribunecapaciteit tot 300 plaatsen ertoe strekt beter aan te sluiten bij de behoeften van de toekomstige gebruikers; Overwegende dat, naar aanleiding van de wens van de instantie die verantwoordelijk is voor het Planetarium om de hoofdingang te verplaatsen, de wegenis- en verhardingswerken werden aangepast aan deze nieuwe ingang; Overwegende dat aan de gebouwen 2 en 4 beperkte aanpassingen werden aangebracht om twee technische lokalen voor midden- en hoogspanning te integreren; dat deze uitbreidingen worden ontworpen als verlengstukken van de geplande structuren; dat de uitbreiding van gebouw 2 inpandig zal worden geïntegreerd en die van gebouw 4 ondergronds; dat zij geen visuele impact zullen hebben; Overwegende dat op de atletiekpiste een nieuwe verdeling van de verschillende atletiekdisciplines werd uitgewerkt en dat de piste bijgevolg wordt aangepast aan deze nieuwe indeling; Overwegende dat, wat de fietsparkeerplaatsen betreft, binnen de site ter hoogte van de atletiek- en hockeyzones twee bovengrondse fietsenstallingen worden voorzien met een capaciteit van respectievelijk 138 en 120 fietsen; dat deze twee fietsenstallingen de site goed bedienen en voordeliger zijn dan de enige fietsenstalling die in de vorige wijzigende vergunning was voorzien;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Overwegende dat de algemene inrichting van de site vergelijkbaar blijft met die van de oorspronkelijke aanvraag en de eerste gewijzigde aanvraag;
dat slechts een beperkte bijkomende ondoorlaatbare oppervlakte wordt gecreëerd, aangezien de parkeerplaatsen in waterdoorlatende verharding worden aangelegd;
dat bovendien wordt voorgesteld om verspreid enkele beplante zones toe te voegen, een deel van de hockeytribune te vervangen door beplante volle grond en de waterpartijen door te trekken naar de Houba de Strooperlaan, zodat de landschappelijke en groene kwaliteiten van de site behouden blijven;

GUNSTIG advies, op voorwaarde dat:
- 10 extra parkeerplaatsen voor mensen met een mobiliteitsbeperking op het terrein te voorzien;
- de toegankelijkheid van Mini-Europe via de Orée du Parc te verzekeren, bij gebrek aan een in een globaal verkeersplan gemotiveerd alternatief.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L274/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Avenue Louise 61 – 517 1050 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: SPRB - Bruxelles Mobilité

Objet / Betreft: Renouveler des voies de trams, supprimer l'arrêt de tram Defacqz et déplacer l'arrêt Bailli, mettre aux normes les arrêts de tram Stéphanie, Bailli, Vleurgat, Abbaie, Legrand et l'arrêt de bus Vleurgat, adapter la situation pour les modes actifs et le stationnement aux alentours directs des arrêts, abattre deux arbres à haute tige et déplacer un troisième.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 06/05/2026 - 04/06/2026

Réactions / Reacties: 11

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 16/06/2026

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

5

AVIS MAJORITAIRE :
Ville de Bruxelles:

CONTEXTE :

Considérant que la demande de permis concerne le renouvellement des voies de trams, la suppression de l'arrêt de tram Defacqz et le déplacement de l'arrêt Bailli, la mise aux normes des arrêts de tram Stéphanie, Bailli, Vleurgat, Abbaye, Legrand et de l'arrêt de bus Vleurgat, l'adaptation de la situation pour les modes actifs et du stationnement aux alentours directs des arrêts, l'abattage de deux arbres à haute tige et le déplacement d'un troisième ;
Considérant qu'au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, les biens se situent en espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'intérêt régional ;
Considérant que les biens se situent en voirie régionale ;
Considérant que selon le plan Good Move, les statuts de l'avenue Louise dans le périmètre du projet sont les suivants :

- Piéton PLUS – Magistrale (Stéphanie, Bailli), PLUS (Vleurgat arrêt direction ville) et QUARTIER (Vleurgat arrêt direction faubourgs, Abbaye, Legrand) ;
- Vélo PLUS ;
- Transport Public PLUS (Stéphanie, Bailli, Vleurgat, Abbaye) et CONFORT (Legrand) ;
- Auto PLUS (Abbaye), CONFORT (Bailli, Vleurgat, Legrand) et QUARTIER (Stéphanie) ;
- Poids Lourd CONFORT (Abbaye) et QUARTIER (Stéphanie, Bailli, Vleurgat, Legrand) ;

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection de monuments classés : Hôtel Van Nerom, Hôtel Tassel et Hôtel Wielemans et son jardin (Bailli) ;
Considérant que, sur les cartes des risques d'inondations pour la Région bruxelloise de Bruxelles Environnement, le projet se trouve dans des zones à risque d'aléa faible à moyen (Stéphanie, Vleurgat, Abbaye) ;

Considérant que, selon le Manuel Espaces Publics (MEP), la programmation de l'avenue Louise est en axe structurant patrimonial ;

INSTRUCTION :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Saint-Gilles ;
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Ixelles ;
- Bruxelles Mobilité ;
- Bruxelles Environnement ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) ;
- Le Conseil des Gestionnaires de Réseaux de Bruxelles c/o VIVAQUA ;
- La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;

Vu l'avis de Vivaqua du 14/04/2026 qui donne à titre indicatif une série de conditions concernant les conduites de distribution, les canalisations d'égout, les forages, la protection cathodique, le placement des grues, la plantation et l'abattage d'arbres ;
Vu l'avis favorable sous conditions de la CRMS du 14/04/2026 ;
Vu l'avis favorable du SIAMU du 17/04/2026 ;
Vu l'avis favorable de la STIB du 27/04/2026 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
- En application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS : « Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS » ;
- En application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : « Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun » ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :
- En application de l'art. 237 du CoBAT : « Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) » ;

Considérant que 11 réclamations et demandes d'être entendus ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 06/05/2026 au 04/06/2026, portant sur les aspects suivants :

En ce qui concerne le projet en sa globalité :

- Le projet est salué, malgré un environnement complexe à prendre en compte ;

En ce qui concerne les aménagements piétons :

- Demande d'enlever le mobilier encombrant les flux des piétons et cyclistes, notamment à hauteur de la traversée cyclo-piétonne dans le prolongement de la rue Emile Claus et sur les quais de tram ;
- Remarque sur la différence entre la largeur théorique des quais et la largeur pratique, zone de tampon à côté des rails exclue ;
- Remarque sur les conflits entre les arbres existants et les largeurs des cheminements piétons de l'arrêt Legrand ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

En ce qui concerne les aménagements cyclistes :

- Appréciation des améliorations de la situation pour les cyclistes ;
- Aspect positif de la création d'une piste cyclable marquée à hauteur de Stéphanie mais regret au sujet de l'omission du rond-point Stéphanie et du carrefour de la rue de la Bonté dans le périmètre du projet et du manque de continuité conséquente pour les aménagements cyclistes ;
- Aspect positif du maintien de la piste cyclable marquée à Vleurgat et à Abbaye ;
- Remarque sur la situation insécurisante de la jonction cyclo-piétonne dans le prolongement de la rue Paul-Emile Janson (hors périmètre du projet) en raison des flux mélangés des cyclistes et piétons et de la présence de potelets qui sont estimés dangereux ;
- Demande de rajouter davantage de logos vélos sur l'ensemble de la traversée de l'avenue Louise dans le sens Lesbroussart-Bailli ;
- Demande de relier la zone cyclable et la piste cyclable marquée à Vleurgat ;
- Demande d'étendre le schlamm rouge sur l'ensemble de la traversée de la rue Tenbosch ;
- Demande d'élargir les pistes cyclables marquées à Vleurgat, Abbaye et Legrand à 1,30m de large ;
- Demande de rajouter les logos vélos dans le périmètre Vleurgat pour signaliser la présence des cyclistes ;
- Demande de permettre aux cyclistes d'emprunter le trottoir à Vleurgat de manière optionnelle ;
- Demande de rendre plus confortable le croisement cycliste dans le prolongement de la rue Emile Claus ;
- Demande de préserver le croisement cycliste dans l'alignement de l'avenue Legrand ;
- Regret au sujet de la disparation de dropzones, de l'ajout limité d'arceaux à vélo et de l'absence d'arceaux à vélo cargo ;
- Remarque sur la nécessité du choix de U inversés pour les arceaux à vélo ;
- Demande d'intégrer des arceaux à hauteur du bypass supprimé à Stéphanie ;
- Demande de rajouter davantage d'arceaux sur à Bailli, à Vleurgat et à Abbaye (devant les n°413 et 415) ;

En ce qui concerne les transports publics :

- Estimation que le projet améliore de manière significative les arrêts de tram pour les utilisateurs ;
- Demande de clarifications par rapport au bypass envisagé pour le tram 8 à hauteur de l'avenue Emile de Mot ;
- Regret au sujet de la suppression de l'arrêt Defacqz ;
- Estimation que la suppression de l'arrêt Defacqz complique l'accessibilité à particulièrement la Tour Louise ;

En ce qui concerne la chaussée carrossable et le stationnement automobile :

- Regret au sujet du rétrécissement du quai direction faubourgs à hauteur de Legrand en raison du maintien des places réservées à la Défense Nationale ; demande de déplacer ces places ;
- Demande de supprimer la bande de tourne-à-droite sur la chaussée de Vleurgat afin de préserver un trottoir plus confortable devant le n°301 ; le cas échéant, demande de permettre une occupation des piétons du morceau en voirie et de déplacer les feux de signalisation ;
- Estimation de l'importance de l'arrêt provisoire du bus 54 en direction Trône ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

- Regret au sujet des arbres à abattre / déplacer et de la rupture dans l'alignement conséquente ;

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que :

pour Stéphanie :

- Les arrêts se situent entre le rond-point Stéphanie et un bypass automobile, en face des n°61-67D ;
- L'arrêt direction ville est d'environ 29m de long (longueur contrainte par le bypass), n'est pas conforme aux normes actuelles, est accessible des deux extrémités via des traversées piétonnes et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;
- L'arrêt direction faubourgs est d'environ 29m de long (longueur contrainte par le bypass), n'est pas conforme aux normes actuelles, est accessible des deux extrémités via des traversées piétonnes et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;
- La voie entre les quais et le trottoirs côté impair est équipé d'un arrêt Villo! et d'une bande de places de stationnement, notamment pour des taxis ;
- Cette voie est en zone cyclable ;

pour Defacqz :

- L'arrêt Defacqz direction ville se situe au nord du carrefour de la rue Defacqz, en face des n°139-143A ;
- L'arrêt Defacqz direction ville est d'environ 40m de long, a une largeur utile limitée à environ 2,30m maximum, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Defacqz direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la rue Defacqz, en face de la tour Louise (n°145-151) ;
- L'arrêt Defacqz direction faubourgs est d'environ 32m de long, a une largeur utile insuffisante pour garantir un cheminement PMR continu et conforme (en raison de la présence des arbres), n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;

pour Bailli :

- L'arrêt Bailli direction ville se situe au nord du carrefour de la rue du Bailli, en face des n°183-191 ;
- L'arrêt Bailli direction ville est d'environ 29m de long, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'une traversée unique et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Bailli direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la rue du Bailli, en face des n°191A-201 ;
- L'arrêt Bailli direction faubourgs est d'environ 39m de long, a une largeur utile insuffisante pour garantir un cheminement PMR continu et conforme (en raison de la présence des arbres), n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;

pour Vleurgat :

- L'arrêt Vleurgat direction ville se situe entre les carrefours de Tenbosch et de la chaussée de Vleurgat, en face des n°275A-285 ;
- L'arrêt Vleurgat direction ville est d'environ 47m de long, a une accessibilité PMR très limitée, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;

- Il existe un bypass automobile entre l'arrêt direction ville et le carrefour de la chaussée de Vleurgat ;
- L'arrêt Vleurgat direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la chaussée de Vleurgat, en face des n°301-319 ;
- L'arrêt Vleurgat direction faubourgs est d'environ 39m de long, a une accessibilité PMR très limitée, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;
- Les arrêts de bus Vleurgat se situent au carrefour de la chaussée de Vleurgat et l'avenue Louise, en dessus des tunnels ;
- Ces arrêts ne sont pas aux normes et ne se situent pas dans l'axe de la chaussée de Vleurgat ;
- Le carrefour de la chaussée de Vleurgat et l'avenue Louise constitue une zone à concentration d'accidents (Z.A.C.A.) ;

pour Abbaye :

- L'arrêt Abbaye direction ville se situe au nord du carrefour de la rue de l'Abbaye, en face des n°399-409 ;
- L'arrêt Abbaye direction ville est d'environ 44m de long, a une accessibilité PMR très limitée, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Abbaye direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la rue de l'Abbaye, en face des n°413-423 ;
- L'arrêt Abbaye direction faubourgs est d'environ 39m de long, a une accessibilité PMR très limitée, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;
- Il existe une bande de stationnement continue entre le trottoir et la piste cyclable marquée pour le tronçon en face des n°381-409 ;

pour Legrand :

- L'arrêt Legrand direction ville se situe au nord du carrefour de l'avenue Legrand, en face des n°493-511 ;
- L'arrêt Legrand direction ville constitue un double quai, est d'environ 100m de long, a des zones d'attente étroites, n'est pas conforme aux normes actuelles et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Legrand direction faubourgs se situe entre les carrefours de la rue Emile Claus et de l'avenue Legrand, en face des n°497-519 ;
- L'arrêt Legrand direction faubourgs est d'environ 68m de long, a des zones d'attente étroites, n'est pas conforme aux normes actuelles et est matérialisé en pavés béton ;
- Il existe une bande continue de stationnement entre la voie carrossable et l'arrêt direction faubourgs ;
- Il existe une sanisette à une distance d'environ 33m au sud du carrefour de l'avenue Legrand ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que :

pour Stéphanie :

- Les arrêts se situent au sud du rond-point Stéphanie, en face des n°61-69B ;
- L'arrêt direction ville est d'environ 45m de long, est mise aux normes actuelles, est accessible de son extrémité nord via les deux côtés de l'avenue Louise et de son extrémité sud via le côté pair de l'avenue, et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;

- L'aménagement de la place existante au centre de l'avenue Louise est étendu sur la zone du bypass supprimé ;
- L'arrêt direction faubourgs est d'environ 58m de long, est mise aux normes actuelles, est accessible des deux extrémités via des traversées piétonnes et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;
- Une piste cyclable marquée est aménagée entre la voie carrossable et le trottoir à hauteur des arrêts ;

pour Defacqz :

- L'arrêt Defacqz direction ville est supprimé et végétalisé ;
- L'arrêt Defacqz direction faubourgs est supprimé mais maintenu en zone pavée ;

pour Bailli :

- Les deux arrêts Bailli se situent au nord du carrefour de la rue du Bailli, en face des n°177A-191 ;
- Les deux arrêts Bailli sont d'environ 49m de long, sont mises aux normes actuelles, sont équipés de traversées des deux côtés et sont matérialisés en pavés béton ;
- L'ancien endroit de l'arrêt Bailli direction faubourgs est végétalisé ;
- La traversée piétonne au carrefour de la rue Defacqz est mise aux normes et un arbre à haute tige est abattu ;
- La traversée cyclo-piétonne dans le prolongement de la rue Paul Emile Janson est agrandie et deux arbres à haute tige sont abattus / déplacés ;
- La traversée piétonne au carrefour de la rue du Bailli côté sud est mise aux normes ;

pour Vleurgat :

- L'arrêt Vleurgat direction ville se situe entre les carrefours de Tenbosch et de la chaussée de Vleurgat, en face des n°275A-285 ;
- L'arrêt Vleurgat direction ville est d'environ 42m de long, est mise aux normes actuelles, est équipé de traversées des deux côtés et est matérialisé en pavés béton ;
- Il existe un bypass automobile entre l'arrêt direction ville et le carrefour de la chaussée de Vleurgat ;
- Le carrefour avec Tenbosch est modifié (changement de l'axe de la voie carrossable et de la piste cyclable marquée) suite à la création de la traversée piétonne sécurisée ;
- L'arrêt Vleurgat direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la chaussée de Vleurgat, en face des n°301-319 ;
- L'arrêt Vleurgat direction faubourgs est d'environ 43m de long, est mise aux normes actuelles, est équipé d'une traversée adaptée aux PMR du côté nord et une traversée non-adaptée aux PMR du côté sud, et est matérialisé en pavés béton ;
- Les arrêts de bus Vleurgat se situent au carrefour de la chaussée de Vleurgat et l'avenue Louise, en dessus des tunnels ;
- Ces arrêts sont mis aux normes et réaxés dans l'axe de la chaussée de Vleurgat ;
- Des fosses de plantations élevées sont créées dans ces zones ;
- La traversée piétonne de la chaussée de Vleurgat est élargie ;
- L'oreille de trottoir en face du n°301 est réduite ;

pour Abbaye :

- Les deux arrêts Abbaye se situent au nord du carrefour de la rue de l'Abbaye, en face des n°397-409 ;
- Les deux arrêts Abbaye sont d'environ 44m de long, sont mis aux normes actuelles, sont équipés de traversées des deux côtés et sont matérialisés en pavés béton ;
- Les bermes sont minéralisées entre les arrêts et la traversée piétonne en face du n°381 ;
- La traversée piétonne au carrefour de la rue de l'Abbaye côté sud est mise aux normes ;

- L'ancien endroit de l'arrêt Abbaye direction faubourgs est végétalisé ;
- La bande de stationnement pour le tronçon en face des n°381-409 est supprimée et la piste cyclable marquée est déplacée directement à côté du trottoir ;

pour Legrand :

- L'arrêt Legrand direction ville se situe au nord du carrefour de l'avenue Legrand, en face des n°481-511 ;
- L'arrêt Legrand direction ville constitue un double quai, est d'environ 125m de long, est mis aux normes actuelles et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Legrand direction faubourgs se situe entre les carrefours de la rue Emile Claus et de l'avenue Legrand, en face des n°497-519 ;
- L'arrêt Legrand direction faubourgs est d'environ 65m de long, est mis aux normes actuelles et est matérialisé en pavés béton ;
- La bande continue de stationnement entre la voie carrossable et l'arrêt direction faubourgs est supprimée, à exception des places de stationnement de la Défense ;
- Il existe une sanisette à une distance d'environ 5m au sud du carrefour de l'avenue Legrand ;

OBJECTIFS :

Considérant que le projet vise à renouveler les voies de tram et à renouveler et mettre en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) les six arrêts de tram situés sur l'avenue Louise ;
Considérant que le projet vise à améliorer la qualité de service, à renforcer l'intermodalité et à assurer le confort de l'ensemble des usagers, tout en préservant l'intégrité de l'alignement arboré remarquable de l'avenue Louise ;
Considérant que le projet vise à adapter les équipements aux standards actuels de confort, de lisibilité et de sécurité attendus par les usagers ;
Considérant que le projet vise à rationaliser le service en fusionnant deux arrêts (Bailli et Defacqz) ;
Considérant que le projet vise à sécuriser et améliorer les traversées piétonnes et les itinéraires cyclistes le long des arrêts de tram ;

MOTIVATION :

En ce qui concerne le projet en sa globalité :

Considérant que le réaménagement de l'arrêt Stéphanie demande la fermeture du bypass automobile qui se situe en amont de la place Stéphanie ;
Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une note de mobilité qui a étudié les incidences de cette fermeture ; que cette note conclut que le giratoire de la place Stéphanie est en mesure d'absorber les flux supplémentaires limités liés à la fermeture du by-pass ; que la suppression permet en outre de simplifier les trajectoires, de réduire certains entrecroisements de flux, d'améliorer la lisibilité globale du carrefour et d'améliorer la sécurité routière en supprimant une traversée non sécurisée des voies de tram ;
Considérant que la situation actuelle des arrêts Defacqz et Bailli pose problème en termes des possibilités de les mettre aux normes ; que les quais existants des arrêts Defacqz permettraient théoriquement l'accueil de trams de type T4000, dont la longueur est d'environ 45 m, mais dans des conditions non optimales et sans marge opérationnelle suffisante ; que la configuration contrainte de l'arrêt Defacqz direction ville ne permet pas une mise en conformité satisfaisante sans intervention structurelle lourde sur les infrastructures environnantes (tunnel) ni sans abattages massifs d'arbres ; que l'arrêt Defacqz direction faubourgs s'inscrit dans un alignement existant d'arbres qui constituent un élément paysager et écologique de qualité et limitent fortement

les possibilités de mise aux normes complète de l'arrêt à sa localisation actuelle sans leur abattage ;
Considérant qu'en outre, l'inter-distance entre Bailli et Defacqz est de moins de 200m, ce qui est très sub-standard et n'aide pas à l'amélioration de la performance et de la fiabilité des trams sur cette ligne de tram ; qu'une fusion des arrêts ne prolongerait pas de degré important les cheminements des utilisateurs des trams tout en contribuant à renforcer l'efficacité et la cohérence du réseau de transports en commun sur ce tronçon majeur de l'avenue Louise et en assurant une amélioration qualitative du service offert aux usagers ;
Considérant qu'à hauteur de Vleurgat, le réaménagement des arrêts de bus permet de les réaligner dans l'axe de la chaussée de Vleurgat, ce qui rend plus fluide et sécurisé les itinéraires des bus et des automobilistes à cet endroit ; qu'il permet aussi de lutter contre sa situation existante en zone à concentration d'accidents (Z.A.C.A.) en raison des flux plus intuitives des bus ce qui réduit la probabilité d'une coupure des trajectoires des trams et de la circulation ;
Considérant que le déplacement de l'arrêt Abbaye direction faubourgs du côté opposé de l'arrêt direction ville permet une meilleure lisibilité du pôle tram, une intermodalité renforcée et une réduction et une sécurisation accrue des traversées piétonnes ;
Considérant que les quais de tram sont connectés à la traversée en face du n°383 via de longues zones minéralisées ; que bien que le degré de minéralisation que cet aménagement amène est conséquent, il n'y a pas suffisamment de place pour, par exemple, minéraliser uniquement d'un côté et créer une traversée devant les arrêts de tram (les trams devraient dans cette situation déborder sur des traversées piétonnes) ; que par conséquent, cet aménagement est estimé acceptable ;
Considérant que l'arrêt Legrand constitue un point stratégique du réseau STIB, assurant la correspondance entre les lignes de tram 8 et 93, circulant sur l'axe structurant de l'avenue Louise, et la ligne de tram 7, reliant l'est et l'ouest via l'avenue Legrand et le boulevard de la Cambre suivant la rocade de la Moyenne Ceinture ; qu'il constitue le terminus pour la ligne 93 ; que ceci justifie la présence d'un double quai du côté ville ;
Considérant qu'il est équipé d'une sanisette, qui se situe plus proche des arrêts par rapport à la sanisette existante ; que l'emplacement de cette sanisette s'inscrit dans la stratégie de la STIB de prévoir des sanisettes aux terminus de leurs lignes ; que cette sanisette est également accessible au public et est aux normes PMR ;

Considérant que sur la totalité du périmètre d'intervention, le projet engendre une diminution de 48 places de stationnement (passant de 86 à 38 places) ainsi qu'une diminution de 3 places de stationnement pour taxis (passant de 12 à 9) ; qu'il est important de clarifier le fait que le projet ne consiste pas en un réaménagement de façade à façade, mais en des interventions ponctuelles qui visent à mettre aux normes les arrêts de tram et bus et à sécuriser les cheminements piétons et cyclistes ;
Considérant que selon les documents joints à la demande, à Stéphanie, leur suppression sert à mettre aux normes l'arrêt direction faubourgs (élargissement de la largeur du quai) et à créer une piste cyclable marquée en face des n°61-87A ;
Considérant qu'à Bailli, leur suppression permet de mettre aux normes et à des dimensions confortables l'arrêt direction ville ;
Considérant qu'à Vleurgat, leur suppression permet de sécuriser l'insertion de la piste cyclable marquée en face du n°275A, de faciliter les girations des bus et camions déchets en face du n°301 et de créer une traversée piétonne sécurisée en face du n°321 ;
Considérant qu'à Abbaye, leur suppression permet de mettre aux normes l'arrêt déplacé direction faubourgs ;
Considérant qu'à Legrand, leur suppression permet de mettre aux normes l'arrêt direction faubourgs (à l'exception du tronçon des places de stationnement de la Défense préservées) ;

Considérant que dans la globalité, le projet tel que présenté entraînerait la suppression de 48 places de stationnement sur l'entièreté de l'avenue Louise qui comporte actuellement 1088 places

de stationnement sur l'espace public (en surface) réparties le long des allées latérales et en partie centrale ;

Considérant qu'il paraît possible de mettre aux normes les arrêts tout en limitant la suppression de places de stationnement et de compenser la suppression des places au sein du périmètre de la demande ;
Considérant que l'ensemble des places de stationnement supprimées doit être compensé dans la zone ;

En ce qui concerne les aménagements piétons :

Considérant qu'à Vleurgat, l'oreille de trottoir au n°301 est réduit par rapport à la situation existante ; que, bien que cet aménagement constitue une dégradation du confort des piétons, il s'avère essentiel pour permettre les girations des bus et des camions poubelles dans toutes les rues avoisinantes et pour assurer que le cheminement, les trottoirs et les ilots soient toujours des zones en toute sécurité ; que de toute façon, l'oreille de trottoir résiduelle conserve une largeur de 2.00m ;
Considérant que l'arrêt Vleurgat direction faubourgs est équipé d'une traversée non-adaptée aux PMR du côté sud, en raison de l'impossibilité de prolonger l'arrêt sans abattre plusieurs arbres existants à haute tige ; que cette traversée n'est dès lors pas équipée de dalles podotactiles ; que cet arrêt est accessible aux PMR du côté nord, qui se situe au carrefour de la chaussée de Vleurgat et constitue dès lors l'accès principal aux arrêts ; que pour ces raisons, cet aménagement est estimé acceptable ;
Considérant qu'à Legrand, la présence des places de stationnement des véhicules militaires a de conséquences importantes sur l'aménagement du quai direction faubourgs, notamment pour les PMR, en raison du quai réduit et des conflits avec les arbres existants ;
Considérant, bien qu'il soit compréhensible que le déplacement des places dédiées aux véhicules militaires ne soit pas évident en termes de procédures, il mènerait à une amélioration significative de l'aménagement de l'arrêt ;
Considérant que de toute façon, il y a lieu d'aménager les fosses autours des pieds des arbres existants d'une manière qui permet un certain franchissement par les piétons tout en protégeant les racines, surtout aux endroits où les cheminements piétons sont de moins de 1,50m de large ; que ceci s'applique également à l'arrêt Bailli direction faubourgs ;
Considérant que le plan pour Legrand démontre que ces fosses seront semées d'une pelouse ; qu'il est raisonnable d'estimer que cette pelouse ne survivra pas au passage des piétons ; qu'il y a lieu d'opter pour un revêtement semi-dur lié et neutre en termes d'acidité ;
Considérant que le plan pour Bailli propose un revêtement qui n'est pas clarifié dans la légende du dossier ; qu'il y a lieu de clarifier ce revêtement et d'opter pour un revêtement semi-dur lié et neutre en termes d'acidité ; qu'il y a aussi lieu d'élargir les fosses d'arbres du côté de la chaussée carrossable, étant donné que les cheminements piétons ne se situent uniquement du côté des rails de tram ;

En ce qui concerne les aménagements cyclistes :

Considérant que de manière générale, il est nécessaire d'assurer des itinéraires continus pour les cyclistes, qui sont clairement identifiées via du marquage et évitent au maximum les conflits avec les voitures et les piétons ;
Considérant que la demande de permis propose des interruptions entre les zones cyclables et les pistes cyclables marquées à Stéphanie et à Vleurgat ; qu'à ces endroits, il y a lieu de soit étendre la piste cyclable marquée, soit marquer la continuité du trajet via l'emplacement de logos vélos à des intervalles régulières ;
Considérant qu'il y a également lieu d'étendre le schlamm rouge sur la totalité de la piste cyclable marquée du carrefour de Tenbosch à Vleurgat afin de signaler la présence et la priorité des cyclistes par rapport aux automobilistes qui accèdent à Tenbosch ;

Considérant que le projet ne propose pas de marquage qui identifie les itinéraires des cyclistes lorsqu'ils traversent l'avenue Louise à hauteur de la rue du Bailli et de la chaussée de Vleurgat ; que sur les coupes, il semble suggéré que les cyclistes roulent sur les trottoirs au carrefour de la chaussée de Vleurgat ;
Considérant qu'il y a lieu de signaler clairement la présence des cyclistes en voirie sur ces deux carrefours lorsqu'ils traversent l'avenue Louise via du marquage et, si besoin, de la signalisation ; que si l'itinéraire des cyclistes en trottoir à la chaussée de Vleurgat est maintenu, il doit également être marqué ;
Considérant que de manière générale, il est également nécessaire de dimensionner correctement les aménagements cyclistes, dont notamment les pistes cyclables marquées, d'autant plus si les largeurs de chaussée carrossable le permettent ; que les coupes du projet démontrent des largeurs de PCM de 1,20m (Vleurgat, Abbaye, Legrand), bien que les normes en Région de Bruxelles-Capitale demandent une largeur standard de 1,30m ; qu'il y a lieu de les élargir aux dimensions optimales ;
Considérant qu'à hauteur de l'arrêt Bailli, le carrefour de la rue Paul Emile Janson est adapté afin de sécuriser et fluidifier les cheminements cyclistes et piétons ; que cette modification demande l'abattage d'un arbre et le déplacement d'un autre qui est encore petit ; que bien que cette rupture dans l'alignement soit regrettable, elle permet de sécuriser de manière significative ces cheminements ;
Considérant que par contre, du côté de l'arrêt direction ville, les cheminements des cyclistes et piétons se croisent afin de se connecter à l'aménagement existant du parking de la berme centrale ; que cet aménagement ne constitue que du marquage et des potelets ; que, plutôt que de créer des conflits entre les différents modes actifs, il y a lieu d'adapter le marquage des traversées sur le parking en les inversant ; qu'il y a également lieu d'enlever les rangs de potelets entre les traversées, qui sont accidentogènes, notamment pour les cyclistes ; que ce changement élimine les conflits entres les usagers ;
Considérant qu'à Legrand, l'avenue Legrand est équipée d'une traversée cycliste sur les rails directement à côté de la traversée piétonne ; que dans la demande de permis, cette traversée cycliste des rails est enlevée, malgré le statut de l'avenue Legrand en Vélo CONFORT selon le PRM ; qu'il y a lieu de reconstituer cette traversée cycliste ;
Considérant que dans le prolongement de la rue Emile Claus, la demande de permis prévoit des traversées piétonnes et cyclistes des rails ; que les cheminements sont clairement identifiés et séparés entre eux, ce qui est optimal ; que néanmoins, la demande prévoit deux barrières en Croix de Saint-André afin de ralentir les cyclistes et séparer les deux sens ; que la barrière sud complique trop le passage des cyclistes, notamment pour les vélos cargo etc., qui risquent de créer des conflits avec les piétons ; qu'il y a lieu d'enlever la barrière sud et d'adapter le marquage vélo en conséquence ;
Considérant que selon l'annexe 1, le projet maintient la même quantité d'arceaux à vélo par rapport à la situation existante ; qu'étant donné le statut de l'avenue Louise en Vélo PLUS selon le PRM, il y a lieu de viser à augmenter l'offre en arceaux à vélo, de les distribuer aux endroits stratégiques (dont notamment aux carrefours et en proximité des traversées qui mènent vers les arrêts de tram) et de diversifier l'offre notamment pour les vélos cargos, longtails, etc. ;
Considérant que l'arceau idéal pour un vélo-cargo constitue un arceau de type U inversé comme pour les vélos classiques, mais à un entraxe de 1,80m entre les U inversés à destination des vélos cargos, plutôt qu'un entraxe de 1,40m pour les vélos classiques ;
Considérant qu'à Stéphanie, la demande de permis supprime une station Villo! en faveur de la création d'une piste cyclable marquée ; que ceci est estimé acceptable, mais qu'il est regrettable que la demande ne propose aucun arceau à vélo sur cette zone ; qu'il y a lieu d'intégrer des arceaux à vélo au coin avec la chaussée de Charleroi (en face du n°59) ;
Considérant qu'à Bailli, la demande de permis propose 12 arceaux à vélo ; que le permis d'urbanisme pour le réaménagement du début de la rue du Bailli (04/PFD/1847035) prévoit l'aménagement de 9 arceaux à vélo dans l'oreille de trottoir du carrefour avec la rue du Bailli, qui ne sont pas situés sur le plan ; que si ces 9 arceaux sont maintenus, l'offre en arceaux à vélo pour le secteur Bailli est estimée suffisante ;

Considérant qu'à Vleurgat, aucun arceau à vélo n'est proposé dans le périmètre du projet ; qu'il y a lieu d'intégrer des arceaux au trottoir dans le prolongement des places de stationnement de Tenbosch en face du n°275A et dans le coin à côté du panneau publicitaire dans la zone de l'arrêt de bus en direction Gare Centrale et Ambiorix ;
Considérant qu'à Legrand, il y a lieu d'augmenter l'offre en arceaux à vélo en les ajoutant au trottoir dans le prolongement des emplacements taxi en face du n°493 ;

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

Considérant qu'à Bailli, la demande de permis prévoit l'abattage de deux arbres à haute tige et le déplacement d'un troisième ; que tous ces abattages sont prévus afin de créer des traversées (cyclo-) piétonnes sécurisées ; que pour ces raisons, leur abattage est justifié ;
Considérant qu'il y a lieu de planter l'arbre à déplacer dans un trou dans l'alignement arboré existant de l'avenue Louise ;
Considérant que le projet supprime l'arrêt Defacqz ; que sur les plans, la zone de l'ancien arrêt Defacqz direction faubourgs semble toujours constituer une zone minérale, bien que cela ne soit pas nécessaire ; qu'il y a lieu de verduriser cette zone ;
Considérant qu'à hauteur de cette zone et de l'ancienne zone de l'arrêt Bailli direction faubourgs, il y a lieu de s'inscrire dans l'aménagement de l'axe en prévoyant des bornes en pierre reliées par des chaines (modèles identiques aux existants) ;
Considérant qu'à hauteur de l'arrêt Defacqz supprimé direction ville, il y a lieu de continuer la haie existante au nord dans la même composition ;
Considérant qu'à hauteur du carrefour de la rue Paul Emile Janson, une rupture dans l'alignement est créée en raison de l'abattage et du déplacement d'arbres ; qu'il y a lieu de compenser cette rupture au maximum en plantant un arbre dans la berme en face du n°163 ;
Considérant que les sites propres des trams sur tout l'axe de l'avenue Louise sont aménagés en ballast plutôt qu'en pelouses ; que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation que, bien qu'engazonner soit techniquement possible, beaucoup de racines et d'éléments techniques dont fondations et impétrants, sont présents en dessous et autours des rails ; que par conséquent, il y aurait des interruptions régulières dans les zones de pelouses, ce qui mènerait à un aménagement peu cohérent ; qu'en outre, le demandeur a évoqué la présence de tapis antivibratoires en dessous des rails, qui rendent imperméables ces zones ; que ces zones ne constituent dès lors pas de zones perméables ; qu'un aménagement en ballast est dès lors estimé comme une meilleure solution ;

Considérant que de manière générale la mise aux normes des arrêts est positive et que les déplacements d'arrêts demandés par la STIB sur l'avenue Louise sont acceptables ; que les autres aménagements qui sont prévus dans le dossier devraient être prévus dans un réaménagement global de l'avenue à moyen terme ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme ne concerne pas uniquement la mise aux normes des arrêts mais également l'adaptation de certains cheminements piétons et la réalisation de pistes cyclables ;

CONCLUSION :

Considérant qu'il convient de souligner que les aménagements proposés dans le cadre de cette demande de permis ne permettent pas une valorisation globale de l'avenue Louise ;
Considérant qu'il convient dès lors, sans remettre en question les aménagements des arrêts, que Bruxelles Mobilité avance dans les meilleurs délais sur un projet de réaménagement et une mise en valeur globale de cet axe prestigieux et qu'une concertation avec la Ville de Bruxelles soit mise sur pied dans ce but ;
Considérant par ailleurs, qu'il convient de rappeler à Bruxelles Mobilité la demande de la Ville de promouvoir autant que possible l'utilisation du tunnel provenant du Nord Est de la petite ceinture et

tournant vers l'avenue Louise ; qu'en effet, il a été constaté que de nombreux véhicules sortent de la petite ceinture, empruntent le rond-point Louise puis la latérale de l'avenue au lieu d'emprunter le tunnel ; qu'afin de limiter l'engorgement du rond-point de la place Louise, du goulet Louise, du rond-point de la place Stéphanie et du premier tronçon de l'allée latérale, il est demandé d'améliorer la signalétique sur la petite ceinture ;

Considérant que la demande de permis présente une opportunité en termes de mise aux normes et en accessibilité des arrêts de tram le long de l'avenue Louise ;
Considérant qu'il est exemplaire que le projet profite du réaménagement des arrêts de tram pour améliorer également de manière importante la sécurité et la fluidité des cheminements piétons et des réseaux cyclistes ;
Considérant que néanmoins, il y a lieu d'apporter des modifications précises par rapport à leur aménagement concret et d'augmenter l'offre en stationnement vélo et automobile afin de renforcer le caractère multimodal des arrêts ;
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu d'améliorer ponctuellement le projet ;

Avis FAVORABLE à condition :

En ce qui concerne les emplacements de stationnement :
- de compenser dans la zone l'ensemble des places de stationnement supprimées ;
- de limiter le nombre de places supprimées en prenant en compte les remarques ci-dessous qui permettent une mise aux normes des arrêts tout en limitant la suppression d'emplacements de stationnement :

- **Arrêt Legrand : Les abribus sur le quai direction Roodebeek devraient être déplacés entre les arbres (avec une adaptation de la taille de ces abris si nécessaire), ce qui permet de libérer de l'espace et de réduire l'impact sur le stationnement de 6 à 7 places ;**
- **Arrêt Abbaye : L'aménagement du quai direction Roodebeek doit se limiter à la longueur de l'arrêt nécessaire pour les T4000 et ne doit pas se prolonger par un cheminement piéton jusqu'au carrefour. Afin d'offrir un bon accès au quai il suffit de prévoir un passage pour piétons au bout du quai. Ceci permet de réduire l'impact sur le stationnement de 6 à 7 places, mais aussi de réduire l'impact sur l'hôtel Barsey afin qu'il puisse conserver sa place de stationnement Taxi et dépose-minute ;**
- **Arrêt Vleurgat : Pour le passage pour piétons au bout de quai, un aménagement fort impactant est prévu ; il convient de démontrer que la traversée au niveau du numéro 275 est indispensable ;**
- **Arrêt Bailli : L'aménagement du quai direction Louise doit se limiter à la longueur nécessaire pour les T4000 et ne doit pas se prolonger par un trottoir dans la zone de parking vers le carrefour de la rue Janson, ceci afin de limiter l'impact sur le stationnement de 8 places ;**
- **Arrêt Stéphanie : Du stationnement est supprimé au bénéfice de la mise en place d'une piste cyclable, il y a lieu de plutôt prévoir une rue cyclable sur ce tronçon afin de limiter l'impact sur les places de stationnement ;**

En ce qui concerne les aménagements piétons :

Bailli :

- **d'opter pour un revêtement semi-dur lié et chimiquement neutre autours des pieds des arbres existants du quai direction faubourgs aux endroits où les cheminements piétons sont de moins de 1,50m de large ;**
- **d'élargir les fosses d'arbres du côté de la chaussée carrossable ;**

Legrand :

- **d'opter pour un revêtement semi-dur lié et chimiquement neutre autours des pieds des arbres existants du quai direction faubourgs aux endroits où les cheminements piétons sont de moins de 1,50m ;**

En ce qui concerne les aménagements cyclistes :

En général :

- **de mettre en œuvre un dispositif de stationnement vélo pour les vélos cargo de type U inversés comme pour les vélos classiques :**
- **Identifier visuellement les U inversés à destination des vélos-cargo ;**
- **Mettre en œuvre un entraxe de 1,40 m entre les U inversés à destination des vélos classiques et un entraxe 1,80m entre les U inversés à destination des vélos-cargo ;**

Stéphanie :

- **de connecter la zone cyclable à la piste cyclable marquée à hauteur des n°85A-89 en étendant la piste cyclable marquée ; le cas échéant, placer des logos vélo le long du trajet entre la zone cyclable et la piste cyclable marquée ;**
- **de placer des arceaux à vélo au coin avec la chaussée de Charleroi (en face du n°59) ;**

Bailli :

- **de sécuriser et rendre plus fluides les connexions piétonnes et cyclistes dans le prolongement de la rue Paul Emile Janson en :**
- **Inversant les traversées piétonnes et cyclistes lorsqu'elles traversent le parking central de l'avenue Louise (traversée cycliste bidirectionnelle au centre, traversées piétonnes des côtés) ;**
- **Supprimant les potelets entre les traversées cyclistes et piétonnes à cet endroit ;**
- **Adaptant les dalles podotactiles et le marquage du côté du quai direction ville ;**
- **de signaler la présence des cyclistes le long de la rue du Bailli lorsqu'ils traversent l'avenue Louise en ajoutant des logos ;**

Vleurgat :

- **de connecter la zone cyclable à la piste cyclable marquée à hauteur des n°271-275 en étendant la piste cyclable marquée ; le cas échéant, placer le logo vélo au milieu de la zone entre la zone cyclable et la piste cyclable marquée ;**
- **d'étendre le marquage en schlamm rouge sur la totalité de la piste cyclable marquée du carrefour de Tenbosch ;**
- **d'aménager la piste cyclable marquée entre les n°275 et 289 d'une largeur de 1,30m ;**
- **de clarifier les itinéraires cyclistes sur la chaussée de Vleurgat lorsqu'ils traversent l'avenue Louise ; prévoir de la signalisation et du marquage qui y correspondent ;**
- **de placer des arceaux à vélo sur la zone de trottoir dans le prolongement des places de stationnement de Tenbosch en face du n°275A et dans le coin à côté du panneau publicitaire dans la zone de l'arrêt de bus en direction Gare Centrale et Ambiorix ;**

Abbaye :

- **d'aménager la piste cyclable marquée sur le tronçon entre les n°379 et 409 d'une largeur de 1,30m ;**

Legrand :

- **d'aménager la piste cyclable marquée entre les carrefours de la rue Emile Claus et l'avenue Legrand d'une largeur de 1,30m ;**

- **de reconstituer la liaison cycliste à hauteur de la traversée des rails en direction de l'avenue Legrand ;**
- **d'enlever la barrière en Croix de Saint-André sud à hauteur de la traversée cycliste dans le prolongement de la rue Emile Claus ; adapter le marquage vélo par conséquent ;**
- **de placer des arceaux à vélo dans le prolongement des emplacements taxi en face du n°493 ;**

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

Bailli :

- **de verduriser la zone de l'ancien arrêt Defacqz direction faubourgs ;**
- **de planter un arbre dans la berme en face du n°163 ;**
- **À hauteur de l'arrêt Defacqz supprimé direction ville, de continuer la haie existante au nord dans la même composition ;**
- **À hauteur des arrêts Defacqz et Bailli supprimés direction faubourgs, de prévoir des bornes en pierre reliées par des chaines (modèles identiques aux existants).**

AVIS MINORITAIRE :
Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites:

CONTEXTE :

Considérant que la demande de permis concerne le renouvellement des voies de trams, la suppression de l'arrêt de tram Defacqz et le déplacement de l'arrêt Bailli, la mise aux normes des arrêts de tram Stéphanie, Bailli, Vleurgat, Abbaye, Legrand et de l'arrêt de bus Vleurgat, l'adaptation de la situation pour les modes actifs et du stationnement aux alentours directs des arrêts, l'abattage de deux arbres à haute tige et le déplacement d'un troisième ;
Considérant qu'au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001, les biens se situent en espace structurant, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'intérêt régional ;
Considérant que les biens se situent en voirie régionale ;
Considérant que selon le plan Good Move, les statuts de l'avenue Louise dans le périmètre du projet sont les suivants :

- **Piéton PLUS – Magistrale (Stéphanie, Bailli), PLUS (Vleurgat arrêt direction ville) et QUARTIER (Vleurgat arrêt direction faubourgs, Abbaye, Legrand) ;**
- **Vélo PLUS ;**
- **Transport Public PLUS (Stéphanie, Bailli, Vleurgat, Abbaye) et CONFORT (Legrand) ;**
- **Auto PLUS (Abbaye), CONFORT (Bailli, Vleurgat, Legrand) et QUARTIER (Stéphanie) ;**
- **Poids Lourd CONFORT (Abbaye) et QUARTIER (Stéphanie, Bailli, Vleurgat, Legrand) ;**

Considérant que le bien se situe dans la zone de protection de monuments classés : Hôtel Van Nerom, Hôtel Tassel et Hôtel Wielemans et son jardin (Bailli) ;
Considérant que, sur les cartes des risques d'inondations pour la Région bruxelloise de Bruxelles Environnement, le projet se trouve dans des zones à risque d'aléa faible à moyen (Stéphanie, Vleurgat, Abbaye) ;
Considérant que, selon le Manuel Espaces Publics (MEP), la programmation de l'avenue Louise est en axe structurant patrimonial ;

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

INSTRUCTION :

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles ;
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Saint-Gilles ;
- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Ixelles ;
- Bruxelles Mobilité ;
- Bruxelles Environnement ;
- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ;
- La Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) ;
- Le Conseil des Gestionnaires de Réseaux de Bruxelles c/o VIVAQUA ;
- La Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS) ;

Vu l'avis de Vivaqua du 14/04/2026 qui donne à titre indicatif une série de conditions concernant les conduites de distribution, les canalisations d'égout, les forages, la protection cathodique, le placement des grues, la plantation et l'abattage d'arbres ;
Vu l'avis favorable sous conditions de la CRMS du 14/04/2026 ;
Vu l'avis favorable du SIAMU du 17/04/2026 ;
Vu l'avis favorable de la STIB du 27/04/2026 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS : « Actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS » ;
- En application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : « Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun » ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- En application de l'art. 237 du CoBAT : « Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) » ;

Considérant que 11 réclamations et demandes d'être entendus ont été introduites à l'issue de l'enquête publique d'une durée de 30 jours, qui s'est tenue du 06/05/2026 au 04/06/2026, portant sur les aspects suivants :

En ce qui concerne le projet en sa globalité :

- Le projet est salué, malgré un environnement complexe à prendre en compte ;

En ce qui concerne les aménagements piétons :

- Demande d'enlever le mobilier encombrant les flux des piétons et cyclistes, notamment à hauteur de la traversée cyclo-piétonne dans le prolongement de la rue Emile Claus et sur les quais de tram ;
- Remarque de la différence entre la largeur théorique des quais et la largeur pratique, zone de tampon à côté des rails exclue ;
- Remarque des conflits entre les arbres existants et les largeurs des cheminements piétons de l'arrêt Legrand ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

En ce qui concerne les aménagements cyclistes :

- Appréciation des améliorations de la situation pour les cyclistes ;
- Réjouissement de la création d'une piste cyclable marquée à hauteur de Stéphanie ;
- Réjouissement du maintien de la piste cyclable marquée à Vleurgat et à Abbaye ;
- Remarque de la situation insécurisante de la jonction cyclo-piétonne dans le prolongement de la rue Paul-Emile Janson (hors périmètre du projet) en raison des flux mélangés des cyclistes et piétons et de la présence de potelets qui sont estimés dangereux ;
- Demande de rajouter davantage de logos vélos sur l'ensemble de la traversée de l'avenue Louise dans le sens Lesbroussart-Bailli ;
- Demande de relier la zone cyclable et la piste cyclable marquée à Vleurgat ;
- Demande d'étendre le schlamm rouge sur l'ensemble de la traversée de la rue Tenbosch ;
- Demande d'élargir les pistes cyclables marquées à Vleurgat, Abbaye et Legrand à 1,30m de large ;
- Demande de rajouter les logos vélos dans le périmètre Vleurgat pour signaliser la présence des cyclistes ;
- Demande de permettre aux cyclistes d'emprunter le trottoir à Vleurgat de manière optionnelle ;
- Demande de rendre plus confortable le croisement cycliste dans le prolongement de la rue Emile Claus ;
- Demande de préserver le croisement cycliste dans l'alignement de l'avenue Legrand ;
- Regret de la disparation de dropzones, de l'ajout limité d'arceaux à vélo et de l'absence d'arceaux à vélo cargo ;
- Remarque de la nécessité du choix de U inversés pour les arceaux à vélo ;
- Demande d'intégrer des arceaux à hauteur du bypass supprimé à Stéphanie ;
- Demande de rajouter davantage d'arceaux sur à Bailli, à Vleurgat et à Abbaye (devant les n°413 et 415) ;

En ce qui concerne les transports publics :

- Estimation que le projet améliore de manière significative les arrêts de tram pour les utilisateurs ;
- Demande de clarifications par rapport au bypass envisagé pour le tram 8 à hauteur de l'avenue Emile de Mot ;
- Regret de la suppression de l'arrêt Defacqz ;
- Estimation que la suppression de l'arrêt Defacqz complique l'accessibilité à particulièrement la Tour Louise ;

En ce qui concerne la chaussée carrossable et le stationnement automobile :

- Regret du rétrécissement du quai direction faubourgs à hauteur de Legrand en raison du maintien des places réservées à la Défense Nationale ; demande de déplacer ces places ;
- Demande de supprimer la bande de tourne-à-droite sur la chaussée de Vleurgat afin de préserver un trottoir plus confortable devant le n°301 ; le cas échéant, demande de permettre une occupation des piétons du morceau en voirie et de déplacer les feux de signalisation ;
- Estimation de l'importance de l'arrêt provisoire du bus 54 en direction Trône ;

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

- Regret des arbres à abattre / déplacer et de la rupture dans l'alignement conséquente ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

SITUATION EXISTANTE :

Considérant que :

pour Stéphanie :

- Les arrêts se situent entre le rond-point Stéphanie et un bypass automobile, en face des n°61-67D ;
- L'arrêt direction ville est d'environ 29m de long (longueur contrainte par le bypass), n'est pas conforme aux normes actuelles, est accessible des deux extrémités via des traversées piétonnes et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;
- L'arrêt direction faubourgs est d'environ 29m de long (longueur contrainte par le bypass), n'est pas conforme aux normes actuelles, est accessible des deux extrémités via des traversées piétonnes et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;
- La voie entre les quais et le trottoirs côté impair est équipé d'un arrêt Villo! et d'une bande de places de stationnement, notamment pour des taxis ;
- Cette voie est en zone cyclable ;

pour Defacqz :

- L'arrêt Defacqz direction ville se situe au nord du carrefour de la rue Defacqz, en face des n°139-143A ;
- L'arrêt Defacqz direction ville est d'environ 40m de long, a une largeur utile limitée à environ 2,30m maximum, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Defacqz direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la rue Defacqz, en face de la tour Louise (n°145-151) ;
- L'arrêt Defacqz direction faubourgs est d'environ 32m de long, a une largeur utile insuffisante pour garantir un cheminement PMR continu et conforme (en raison de la présence des arbres), n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;

pour Bailli :

- L'arrêt Bailli direction ville se situe au nord du carrefour de la rue du Bailli, en face des n°183-191 ;
- L'arrêt Bailli direction ville est d'environ 29m de long, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'une traversée unique et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Bailli direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la rue du Bailli, en face des n°191A-201 ;
- L'arrêt Bailli direction faubourgs est d'environ 39m de long, a une largeur utile insuffisante pour garantir un cheminement PMR continu et conforme (en raison de la présence des arbres), n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;

pour Vleurgat :

- L'arrêt Vleurgat direction ville se situe entre les carrefours de Tenbosch et de la chaussée de Vleurgat, en face des n°275A-285 ;
- L'arrêt Vleurgat direction ville est d'environ 47m de long, a une accessibilité PMR très limitée, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;
- Il existe un bypass automobile entre l'arrêt direction ville et le carrefour de la chaussée de Vleurgat ;
- L'arrêt Vleurgat direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la chaussée de Vleurgat, en face des n°301-319 ;

- L'arrêt Vleurgat direction faubourgs est d'environ 39m de long, a une accessibilité PMR très limitée, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;
- Les arrêts de bus Vleurgat se situent au carrefour de la chaussée de Vleurgat et l'avenue Louise, en dessus des tunnels ;
- Ces arrêts ne sont pas aux normes et ne se situent pas dans l'axe de la chaussée de Vleurgat ;
- Le carrefour de la chaussée de Vleurgat et l'avenue Louise constitue une zone à concentration d'accidents (Z.A.C.A.) ;

pour Abbaye :

- L'arrêt Abbaye direction ville se situe au nord du carrefour de la rue de l'Abbaye, en face des n°399-409 ;
- L'arrêt Abbaye direction ville est d'environ 44m de long, a une accessibilité PMR très limitée, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Abbaye direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la rue de l'Abbaye, en face des n°413-423 ;
- L'arrêt Abbaye direction faubourgs est d'environ 39m de long, a une accessibilité PMR très limitée, n'est pas conforme aux normes actuelles, est équipé d'un accès unique et est matérialisé en pavés béton ;
- Il existe une bande de stationnement continue entre le trottoir et la piste cyclable marquée pour le tronçon en face des n°381-409 ;

pour Legrand :

- L'arrêt Legrand direction ville se situe au nord du carrefour de l'avenue Legrand, en face des n°493-511 ;
- L'arrêt Legrand direction ville constitue un double quai, est d'environ 100m de long, a des zones d'attente étroites, n'est pas conforme aux normes actuelles et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Legrand direction faubourgs se situe entre les carrefours de la rue Emile Claus et de l'avenue Legrand, en face des n°497-519 ;
- L'arrêt Legrand direction faubourgs est d'environ 68m de long, a des zones d'attente étroites, n'est pas conforme aux normes actuelles et est matérialisé en pavés béton ;
- Il existe une bande continue de stationnement entre la voie carrossable et l'arrêt direction faubourgs ;
- Il existe une sanisette à une distance d'environ 33m au sud du carrefour de l'avenue Legrand ;

SITUATION PROJETÉE :

Considérant que :

pour Stéphanie :

- Les arrêts se situent au sud du rond-point Stéphanie, en face des n°61-69B ;
- L'arrêt direction ville est d'environ 45m de long, est mise aux normes actuelles, est accessible de son extrémité nord via les deux côtés de l'avenue Louise et de son extrémité sud via le côté pair de l'avenue, et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;
- L'aménagement de la place existante au centre de l'avenue Louise est étendu sur la zone du bypass supprimé ;
- L'arrêt direction faubourgs est d'environ 58m de long, est mise aux normes actuelles, est accessible des deux extrémités via des traversées piétonnes et est matérialisé en pavés en pierre bleue ;

- Une piste cyclable marquée est aménagée entre la voie carrossable et le trottoir à hauteur des arrêts ;

pour Defacqz :

- L'arrêt Defacqz direction ville est supprimé et végétalisé ;
- L'arrêt Defacqz direction faubourgs est supprimé mais maintenu en zone pavée ;

pour Bailli :

- Les deux arrêts Bailli se situent au nord du carrefour de la rue du Bailli, en face des n°177A-191 ;
- Les deux arrêts Bailli sont d'environ 49m de long, sont mises aux normes actuelles, sont équipés de traversées des deux côtés et sont matérialisés en pavés béton ;
- L'ancien endroit de l'arrêt Bailli direction faubourgs est végétalisé ;
- La traversée piétonne au carrefour de la rue Defacqz est mise aux normes et un arbre à haute tige est abattu ;
- La traversée cyclo-piétonne dans le prolongement de la rue Paul Emile Janson est agrandie et deux arbres à haute tige sont abattus / déplacés ;
- La traversée piétonne au carrefour de la rue du Bailli côté sud est mise aux normes ;

pour Vleurgat :

- L'arrêt Vleurgat direction ville se situe entre les carrefours de Tenbosch et de la chaussée de Vleurgat, en face des n°275A-285 ;
- L'arrêt Vleurgat direction ville est d'environ 42m de long, est mise aux normes actuelles, est équipé de traversées des deux côtés et est matérialisé en pavés béton ;
- Il existe un bypass automobile entre l'arrêt direction ville et le carrefour de la chaussée de Vleurgat ;
- Le carrefour avec Tenbosch est modifié (changement de l'axe de la voie carrossable et de la piste cyclable marquée) suite à la création de la traversée piétonne sécurisée ;
- L'arrêt Vleurgat direction faubourgs se situe au sud du carrefour de la chaussée de Vleurgat, en face des n°301-319 ;
- L'arrêt Vleurgat direction faubourgs est d'environ 43m de long, est mise aux normes actuelles, est équipé d'une traversée adaptée aux PMR du côté nord et une traversée non-adaptée aux PMR du côté sud, et est matérialisé en pavés béton ;
- Les arrêts de bus Vleurgat se situent au carrefour de la chaussée de Vleurgat et l'avenue Louise, en dessus des tunnels ;
- Ces arrêts sont mis aux normes et réaxés dans l'axe de la chaussée de Vleurgat ;
- Des fosses de plantations élevées sont créées dans ces zones ;
- La traversée piétonne de la chaussée de Vleurgat est élargie ;
- L'oreille de trottoir en face du n°301 est réduite ;

pour Abbaye :

- Les deux arrêts Abbaye se situent au nord du carrefour de la rue de l'Abbaye, en face des n°397-409 ;
- Les deux arrêts Abbaye sont d'environ 44m de long, sont mis aux normes actuelles, sont équipés de traversées des deux côtés et sont matérialisés en pavés béton ;
- Les bermes sont minéralisées entre les arrêts et la traversée piétonne en face du n°381 ;
- La traversée piétonne au carrefour de la rue de l'Abbaye côté sud est mise aux normes ;
- L'ancien endroit de l'arrêt Abbaye direction faubourgs est végétalisé ;
- La bande de stationnement pour le tronçon en face des n°381-409 est supprimée et la piste cyclable marquée est déplacée directement à côté du trottoir ;

pour Legrand :

- L'arrêt Legrand direction ville se situe au nord du carrefour de l'avenue Legrand, en face des n°481-511 ;
- L'arrêt Legrand direction ville constitue un double quai, est d'environ 125m de long, est mis aux normes actuelles et est matérialisé en pavés béton ;
- L'arrêt Legrand direction faubourgs se situe entre les carrefours de la rue Emile Claus et de l'avenue Legrand, en face des n°497-519 ;
- L'arrêt Legrand direction faubourgs est d'environ 65m de long, est mis aux normes actuelles et est matérialisé en pavés béton ;
- La bande continue de stationnement entre la voie carrossable et l'arrêt direction faubourgs est supprimée, à exception des places de stationnement de la Défense ;
- Il existe une sanisette à une distance d'environ 5m au sud du carrefour de l'avenue Legrand ;

OBJECTIFS :

Considérant que le projet vise à renouveler les voies de tram et à renouveler et mettre en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) les six arrêts de tram situés sur l'avenue Louise ;
Considérant que le projet vise à améliorer la qualité de service, à renforcer l'intermodalité et à assurer le confort de l'ensemble des usagers, tout en préservant l'intégrité de l'alignement arboré remarquable de l'avenue Louise ;
Considérant que le projet vise à adapter les équipements aux standards actuels de confort, de lisibilité et de sécurité attendus par les usagers ;
Considérant que le projet vise à rationaliser le service en fusionnant deux arrêts (Bailli et Defacqz) ;
Considérant que le projet vise à sécuriser et améliorer les traversées piétonnes et les itinéraires cyclistes le long des arrêts de tram ;

MOTIVATION :

En ce qui concerne le projet en sa globalité :

Considérant que le réaménagement de l'arrêt Stéphanie demande la fermeture du bypass automobile qui se situe en amont de la place Stéphanie ;
Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une note de mobilité qui a étudié les incidences de cette fermeture ; que cette note conclut que le giratoire de la place Stéphanie est en mesure d'absorber les flux supplémentaires limités liés à la fermeture du by-pass ; que la suppression permet en outre de simplifier les trajectoires, de réduire certains entrecroisements de flux, d'améliorer la lisibilité globale du carrefour et d'améliorer la sécurité routière en supprimant une traversée non sécurisée des voies de tram ;
Considérant que la situation actuelle des arrêts Defacqz et Bailli pose problème en termes des possibilités de les mettre aux normes ; que les quais existants des arrêts Defacqz permettraient théoriquement l'accueil de trams de type T4000, dont la longueur est d'environ 45 m, mais dans des conditions non optimales et sans marge opérationnelle suffisante ; que la configuration contrainte de l'arrêt Defacqz direction ville ne permet pas une mise en conformité satisfaisante sans intervention structurelle lourde sur les infrastructures environnantes (tunnel) ni sans abattages massifs d'arbres ; que l'arrêt Defacqz direction faubourgs s'inscrit dans un alignement existant d'arbres qui constituent un élément paysager et écologique de qualité et limitent fortement les possibilités de mise aux normes complète de l'arrêt à sa localisation actuelle sans leur abattage ;
Considérant qu'en outre, l'inter-distance entre Bailli et Defacqz est de moins de 200m, ce qui est très sub-standard et n'aide pas à l'amélioration de la performance et de la fiabilité des trams sur

cette ligne de tram ; qu'une fusion des arrêts ne prolongerait pas de degré important les cheminements des utilisateurs des trams tout en contribuant à renforcer l'efficacité et la cohérence du réseau de transports en commun sur ce tronçon majeur de l'avenue Louise et en assurant une amélioration qualitative du service offert aux usagers ;
Considérant qu'à hauteur de Vleurgat, le réaménagement des arrêts de bus permet de les réaligner dans l'axe de la chaussée de Vleurgat, ce qui rend plus fluide et sécurisé les itinéraires des bus et des automobilistes à cet endroit ; qu'il permet aussi de lutter contre sa situation existante en zone à concentration d'accidents (Z.A.C.A.) en raison des flux plus intuitives des bus ce qui réduit la probabilité d'une coupure des trajectoires des trams et de la circulation ;
Considérant que le déplacement de l'arrêt Abbaye direction faubourgs du côté opposé de l'arrêt direction ville permet une meilleure lisibilité du pôle tram, une intermodalité renforcée et une réduction et une sécurisation accrue des traversées piétonnes ;
Considérant que les quais de tram sont connectés à la traversée en face du n°383 via de longues zones minéralisées ; que bien que le degré de minéralisation que cet aménagement amène est conséquent, il n'y a pas suffisamment de place pour, par exemple, minéraliser uniquement d'un côté et créer une traversée devant les arrêts de tram (les trams devraient dans cette situation déborder sur des traversées piétonnes) ; que par conséquent, cet aménagement est estimé acceptable ;
Considérant que l'arrêt Legrand constitue un point stratégique du réseau STIB, assurant la correspondance entre les lignes de tram 8 et 93, circulant sur l'axe structurant de l'avenue Louise, et la ligne de tram 7, reliant l'est et l'ouest via l'avenue Legrand et le boulevard de la Cambre suivant la rocade de la Moyenne Ceinture ; qu'il constitue le terminus pour la ligne 93 ; que ceci justifie la présence d'un double quai du côté ville ;
Considérant qu'il est équipé d'une sanisette, qui se situe plus proche des arrêts par rapport à la sanisette existante ; que l'emplacement de cette sanisette s'inscrit dans la stratégie de la STIB de prévoir des sanisettes aux terminus de leurs lignes ; que cette sanisette est également accessible au public et aux normes PMR ;
Considérant que sur la totalité du périmètre d'intervention, la demande de permis va de 86 à 38 places de stationnement classiques et de 12 à 9 places de stationnement taxis ; qu'il est important à clarifier que le projet ne constitue pas de réaménagement de façade à façade, mais des interventions ponctuelles qui visent à mettre aux normes les arrêt de tram et bus et à sécuriser les cheminements piétons et cyclistes ; qu'ils ne constituent dès lors pas de degrés de suppression conséquentes sur toute la longueur de l'axe ; que les projets compensent dans les mesures du possible la perte de places en les rajoutant ailleurs dans leur périmètre ;
Considérant qu'à Stéphanie, leur suppression permet de mettre aux normes l'arrêt direction faubourgs (élargissement de la largeur du quai) et de créer une piste cyclable marquée en face des n°61-87A ;
Considérant qu'à Bailli, leur suppression permet de mettre aux normes et à des dimensions confortables l'arrêt direction ville ;
Considérant qu'à Vleurgat, leur suppression permet de sécuriser l'insertion de la piste cyclable marquée en face du n°275A, de faciliter les girations des bus et camions déchets en face du n°301 et de créer une traversée piétonne sécurisée en face du n°321 ;
Considérant qu'à Abbaye, leur suppression permet de mettre aux normes l'arrêt déplacé direction faubourgs ;
Considérant qu'à Legrand, leur suppression permet de mettre aux normes l'arrêt direction faubourgs (à exception du tronçon des places de stationnement de la Défense préservées) ;

En ce qui concerne les aménagements piétons :

Considérant qu'à Vleurgat, l'oreille de trottoir au n°301 est réduit par rapport à la situation existante ; que, bien que cet aménagement constitue une dégradation du confort des piétons ; il s'avère essentiel pour permettre les girations des bus et des camions poubelles dans toutes les rues avoisinantes et pour assurer que le cheminement, les trottoirs et les ilots soient toujours des zones en toute sécurité ; que de toute façon, l'oreille de trottoir résiduel reste plus de 2m de large ;

Considérant que l'arrêt Vleurgat direction faubourgs est équipé d'une traversée non-adaptée aux PMR du côté sud, en raison de la non-possibilité de prolonger l'arrêt sans abattre plusieurs arbres existants à haute tige ; que cette traversée n'est dès lors pas équipée de dalles podotactiles ; que cet arrêt est accessible aux PMR du côté nord, qui se situe au carrefour de la chaussée de Vleurgat et constitue dès lors l'accès principal aux arrêts ; que pour ces raisons, cet aménagement est estimé acceptable ;
Considérant qu'à Legrand, la présence des places de stationnement des véhicules militaires a de conséquences importantes sur l'aménagement du quai direction faubourgs, notamment pour les PMR, en raison du quai réduit et des conflits avec les arbres existants ;
Considérant, bien qu'il soit compréhensible que le déplacement des places dédiées aux véhicules militaires ne soit pas évident en termes de procédures, il mènerait à une amélioration significative de l'aménagement de l'arrêt ;
Considérant que de toute façon, il y a lieu d'aménager les fosses autours des pieds des arbres existants d'une manière qui permet un certain franchissement par les piétons tout en protégeant les racines, surtout à chaque endroit où les cheminements piétons sont de moins de 1,50m ; que ceci s'applique également à l'arrêt Bailli direction faubourgs ;
Considérant que le plan pour Legrand démontre que ces fosses seront semées d'une pelouse ; qu'il est raisonnable d'estimer que cette pelouse ne survivra pas le passage des piétons ; qu'il y a lieu d'opter pour un revêtement semi-dur lié et neutre en termes d'acidité ;
Considérant que le plan pour Bailli propose un revêtement qui n'est pas clarifié dans la légende du dossier ; qu'il y a lieu de clarifier ce revêtement et d'opter pour un revêtement semi-dur lié et neutre en termes d'acidité ; qu'il y a aussi lieu d'élargir les fosses d'arbres du côté de la chaussée carrossable, étant donné que les cheminements piétons ne se situent uniquement du côté des rails de tram ;

En ce qui concerne les aménagements cyclistes :

Considérant que de manière générale, il est nécessaire d'assurer des itinéraires continues pour les cyclistes, qui sont clairement identifiées via du marquage et évitent au maximum les conflits avec les voitures et les piétons ;
Considérant que la demande de permis propose des interruptions entre les zones cyclables et les pistes cyclables marquées à Stéphanie et à Vleurgat ; qu'à ces endroits, il y a lieu de soit étendre la piste cyclable marquée, soit marquer la continuité du trajet via l'emplacement de logos vélos à des intervalles régulières ;
Considérant qu'il y a également lieu d'étendre le schlamm rouge sur la totalité de la piste cyclable marquée du carrefour de Tenbosch à Vleurgat afin de signaler la présence et la priorité des cyclistes par rapport aux automobilistes qui accèdent à Tenbosch ;
Considérant que le projet ne propose pas de marquage qui identifie les itinéraires des cyclistes lorsqu'ils traversent l'avenue Louise à hauteur de la rue du Bailli et la chaussée de Vleurgat ; que sur les coupes, il semble être suggéré que les cyclistes roulent sur les trottoirs au carrefour de la chaussée de Vleurgat ;
Considérant qu'il y a lieu de signaler clairement la présence des cyclistes en voirie sur ces deux carrefours lorsqu'ils traversent l'avenue Louise via du marquage et, si besoin, de la signalisation ; que si l'itinéraire des cyclistes en trottoir à la chaussée de Vleurgat est maintenu, il doit également être marqué ;
Considérant que de manière générale, il est également nécessaire de dimensionner correctement les aménagements cyclistes, dont notamment les pistes cyclables marquées, autant plus si les largeurs de chaussée carrossable le permettent ; que les coupes du projet démontrent des largeurs de PCM de 1,20m (Vleurgat, Abbaye, Legrand), bien que les normes en Région de Bruxelles-Capitale demandent une largeur standard de 1,30m ; qu'il y a lieu de les élargir aux dimensions optimales ;
Considérant qu'à hauteur de l'arrêt Bailli, le carrefour de la rue Paul Emile Janson est adapté afin de sécuriser et fluidifier les cheminements cyclistes et piétons ; que cette modification demande l'abattage d'un arbre et le déplacement d'un autre qui est encore petit ; que bien que cette rupture

dans l'alignement soit regrettable, elle permet de sécuriser de manière significative ces cheminements ;
Considérant que par contre, du côté de l'arrêt direction ville, les cheminements des cyclistes et piétons se croisent afin de se connecter à l'aménagement existant du parking de la berme centrale ; que cet aménagement ne constitue que du marquage et des potelets ; que, plutôt que de créer des conflits entre les différents modes actifs, il y a lieu d'adapter le marquage des traversées sur le parking en les inversant ; qu'il y a également lieu d'enlever les rangs de potelets entre les traversées, qui sont accidentogènes pour notamment les cyclistes ; que ce changement élimine les conflits entres les usagers ;
Considérant qu'à Legrand, l'avenue Legrand est équipé d'une traversée cycliste sur les rails directement à côté de la traversée piétonne ; que dans la demande de permis, cette traversée cycliste des rails est enlevée, malgré le statut de l'avenue Legrand en Vélo CONFORT selon le PRM ; qu'il y a lieu de reconstituer cette traversée cycliste ;
Considérant que dans le prolongement de la rue Emile Claus, la demande de permis prévoit des traversées piétonnes et cyclistes des rails ; que les cheminements sont clairement identifiés et séparés entre eux, ce qui est optimale ; que néanmoins, la demande prévoit deux barrières de Croix Saint-André afin de ralentir les cyclistes et séparer les deux sens ; que la barrière sud complique trop le passage des cyclistes, notamment pour les vélos cargo etc., qui risquent par conséquent de créer des conflits avec les piétons ; qu'il y a lieu d'enlever la barrière sud et d'adapter le marquage vélo par conséquent ;
Considérant que selon l'annexe 1, le projet maintient la même quantité d'arceaux à vélo par rapport à la situation existante ; qu'étant donné le statut de l'avenue Louise en Vélo PLUS selon le PRM, il y a lieu de viser à augmenter l'offre en arceaux à vélo, de les distribuer aux endroits stratégiques (dont notamment aux carrefours et en proximité des traversées qui mènent vers les arrêts de tram) et de diversifier l'offre notamment pour les vélos cargos, longtails, etc. ;
Considérant que l'arceau idéal pour un vélo-cargo constitue un arceau de type U inversé comme pour les vélos classiques, mais à un entraxe de 1,80m entre les U inversés à destination des vélos cargos, plutôt qu'un entraxe de 1,40m pour les vélos classiques ;
Considérant qu'à Stéphanie, la demande de permis supprime une station Villo! à faveur de la création d'une piste cyclable marquée ; que ceci est estimé acceptable, mais qu'il est regrettable que la demande ne propose aucun arceau à vélo sur cette zone ; qu'il y a lieu d'intégrer des arceaux à vélo au coin avec la chaussée de Charleroi (en face du n°59) ;
Considérant qu'à Bailli, la demande de permis propose 12 arceaux à vélo ; que le permis d'urbanisme pour le réaménagement du début de la rue du Bailli (04/PFD/1847035) aménage 9 arceaux à vélo dans l'oreille de trottoir du carrefour avec la rue du Bailli, qui ne sont pas situés sur le plan ; que si ces 9 arceaux sont maintenus, l'offre en arceaux à vélo pour le secteur Bailli est estimé suffisant ;
Considérant qu'à Vleurgat, aucun arceau à vélo n'est proposé dans le périmètre du projet ; qu'il y a lieu d'intégrer des arceaux au trottoir dans le prolongement des places de stationnement de Tenbosch en face du n°275A et dans le coin à côté du panneau publicitaire dans la zone de l'arrêt de bus en direction Gare Centrale et Ambiorix ;
Considérant qu'à Legrand, il y a lieu d'augmenter l'offre en arceaux à vélo en les ajoutant au trottoir dans le prolongement des emplacements taxi en face du n°493 ;

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

Considérant qu'à Bailli, la demande de permis prévoit l'abattage de deux arbres à haute tige et le déplacement d'un troisième ; que tous ces abattages sont prévus afin de créer des traversées (cyclo-) piétonnes sécurisées ; que pour ces raisons, leur abattage est justifié ;
Considérant qu'il y a lieu de planter l'arbres à déplacer dans un trou dans l'alignement arboré existant de l'avenue Louise ;
Considérant que le projet supprime l'arrêt Defacqz ; que sur les plans, la zone de l'ancien arrêt Defacqz direction faubourgs semble constituer toujours une zone minérale, bien que cela n'est dans aucun sens nécessaire ; qu'il y a lieu de verduriser cette zone ;

Considérant qu'à hauteur de cette zone et de l'ancienne zone de l'arrêt Bailli direction faubourgs, il y a lieu de s'inscrire dans l'aménagement de l'axe en prévoyant des bornes de pierre reliées par des chaines (modèles identiques aux existants) ;
Considérant qu'à hauteur de l'arrêt Defacqz supprimé direction ville, il y a lieu de continuer la haie existante au nord dans la même composition ;
Considérant qu'à hauteur du carrefour de la rue Paul Emile Janson, une rupture dans l'alignement est créée en raison de l'abattage et déplacement d'arbres ; qu'il y a lieu de récompenser cette rupture au maximum en plantant un arbre dans la berme en face du n°163 ;
Considérant que les sites propres des trams sur tout l'axe de l'avenue Louise sont aménagés en ballast plutôt qu'en pelouses ; que le demandeur a précisé en séance de la commission de concertation que, bien qu'engazonner est techniquement possible, il existe une présence de beaucoup de racines et d'éléments techniques dont fondations et impétrants en dessous et autours des rails ; que par conséquent, il y aurait des interruptions régulières dans les zones de pelouses, ce qui mènerait à un aménagement peu cohérent ; qu'en outre, le demandeur a évoqué la présence de tapis antivibratoires en dessous des rails, qui rendent imperméables ces zones ; que ces zones ne constituent dès lors pas de zones perméables ; qu'un aménagement en ballast est dès lors estimé comme une meilleure solution ;

CONCLUSION :

Considérant que la demande de permis présente une opportunité en termes de mise aux normes et en accessibilité des arrêts de tram le long de l'avenue Louise ;
Considérant qu'il est exemplaire que le projet profite du réaménagement des arrêts de tram pour améliorer également de manière importante la sécurité et la fluidité des cheminements piétons et des réseaux cyclistes ;
Considérant que néanmoins, il y a lieu d'apporter des modifications précises par rapport à leur aménagement concret et d'augmenter l'offre en stationnement vélo afin de renforcer le caractère multimodal des arrêts ;
Considérant de ce qui précède qu'il y a lieu d'améliorer ponctuellement le projet ;

Avis FAVORABLE à condition :

En ce qui concerne les aménagements piétons :

Bailli :

- **Opter pour un revêtement semi-dur lié et chimiquement neutre autours des pieds des arbres existants du quai direction faubourgs à chaque endroit où les cheminements piétons sont de moins de 1,50m ;**
- **Élargir les fosses d'arbres du côté de la chaussée carrossable ;**

Legrand :

- **Opter pour un revêtement semi-dur lié et chimiquement neutre autours des pieds des arbres existants du quai direction faubourgs à chaque endroit où les cheminements piétons sont de moins de 1,50m ;**

En ce qui concerne les aménagements cyclistes :

En général :

- **Mettre en œuvre un dispositif de stationnement vélo pour les vélos cargo de type U inversés comme pour les vélos classiques :**
- **Identifier visuellement les U inversés à destination des vélos-cargo ;**
- **Mettre en œuvre un entraxe de 1,40 m entre les U inversés à destination des vélos classiques et un entraxe 1,80m entre les U inversés à destination des vélos-cargos ;**

Stéphanie :

- **Connecter la zone cyclable à la piste cyclable marquée à hauteur des n°85A-89 en étendant la piste cyclable marquée ; le cas échéant, placer des logos vélo le long du trajet entre la zone cyclable et la piste cyclable marquée ;**
- **Placer des arceaux à vélo au coin avec la chaussée de Charleroi (en face du n°59) ;**

Bailli :

- **Sécuriser et rendre plus fluides les connexions piétonnes et cyclistes dans le prolongement de la rue Paul Emile Janson en :**
- **Inversant les traversées piétonnes et cyclistes lorsqu'elles traversent le parking central de l'avenue Louise (traversée cycliste bidirectionnelle au centre, traversées piétonnes des côtés) ;**
- **Supprimant les potelets entre les traversées cyclistes et piétonnes à cet endroit ;**
- **Adaptant les dalles podotactiles et le marquage du côté du quai direction ville ;**
- **Signaler la présence des cyclistes le long de la rue du Bailli lorsqu'ils traversent l'avenue Louise en ajoutant des logos ;**

Vleurgat :

- **Connecter la zone cyclable à la piste cyclable marquée à hauteur des n°271-275 en étendant la piste cyclable marquée ; le cas échéant, placer le logo vélo au milieu de la zone entre la zone cyclable et la piste cyclable marquée ;**
- **Étendre le marquage en schlamm rouge sur la totalité de la piste cyclable marquée du carrefour de Tenbosch ;**
- **Aménager la piste cyclable marquée entre les n°275 et 289 d'une largeur de 1,30m ;**
- **Clarifier les itinéraires cyclistes sur la chaussée de Vleurgat lorsqu'ils traversent l'avenue Louise ; prévoir de la signalisation et du marquage qui y correspondent ;**
- **Placer des arceaux à vélo sur la zone de trottoir dans le prolongement des places de stationnement de Tenbosch en face du n°275A et dans le coin à côté du panneau publicitaire dans la zone de l'arrêt de bus en direction Gare Centrale et Ambiorix ;**

Abbaye :

- **Aménager la piste cyclable marquée sur le tronçon entre les n°379 et 409 d'une largeur de 1,30m ;**

Legrand :

- **Aménager la piste cyclable marquée entre les carrefours de la rue Emile Claus et l'avenue Legrand d'une largeur de 1,30m ;**
- **Reconstituer la liaison cycliste à hauteur de la traversée des rails en direction de l'avenue Legrand ;**
- **Enlever la barrière Croix Saint-André sud à hauteur de la traversée cycliste dans le prolongement de la rue Emile Claus ; adapter le marquage vélo par conséquent ;**
- **Placer des arceaux à vélo dans le prolongement des emplacements taxi en face du n°493 ;**

En ce qui concerne les plantations et la gestion des eaux pluviales :

Bailli :

- **Verduriser la zone de l'ancien arrêt Defacqz direction faubourgs ;**
- **Planter un arbre dans la berme en face du n°163 ;**
- **À hauteur de l'arrêt Defacqz supprimé direction ville, continuer la haie existante au nord dans la même composition ;**
- **À hauteur des arrêts Defacqz et Bailli supprimés direction faubourgs, prévoir des bornes en pierre reliées par des chaines (modèles identiques aux existants).**

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: L428/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue de la Loi 83 - 89 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LEX 85 (Wouter)

Objet / Betreft: Démolir les deux immeubles en hors-sol et reconstruire un immeuble de bureaux comprenant 18 emplacements de parking en sous-sol et un accès au métro.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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 – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Environnement:

Considérant que la demande de permis d'urbanisme vise à démolir les deux immeubles en hors-sol et reconstruire un immeuble de bureaux comprenant 18 emplacements de parking en sous-sol et un accès au métro ;
Considérant que la demande se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) ;
Considérant que la demande se situe partiellement en zone de protection du bien classé sis rue de la Loi, 91 (Hôtel de Maître néoclassique) ;
Considérant que le projet se situe dans le périmètre de la vision partagée « Quartier européen » développée par la Région de Bruxelles-Capitale ;
Considérant que la demande se situe en zone d'accessibilité de type A (très bien desservie en transport en commun) suivant le zonage déterminé par le Titre VII du R.R.U. ;
Considérant que la demande se situe le long d'un axe cyclable majeur et borde effectivement une piste cyclable bidirectionnelle très empruntée ;
Considérant que le bien est repris en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;
Considérant que la demande déroge au R.R.U. en ce qui concerne :
Titre I – caractéristiques des constructions et de leurs abords : article 3 (implantation d'une construction en mitoyenneté), article 4 (profondeur d'une construction en mitoyenneté), article 5 (hauteur de la façade avant d'une construction en mitoyenneté), article 6 (toiture d'une construction en mitoyenneté) et article 13 (toitures verdurisées) ;
Titre IV – accessibilité personnes à mobilité réduite (PMR) : article 13 (toilettes) ;
Titre VIII – les normes de stationnement en dehors de la voie publique : article 18 (livraison) ;

Considérant que la demande déroge au R.B., en ce qui concerne les articles 48 (murs de clôture), 54 (soubassement) et 70 (portes ouvrant vers l'extérieur) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Rubrique 21 : Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000 m2 de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- Rubrique 26 : Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- Rubrique 28 : Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ; - le projet, une fois modifié, répondra à l'une des hypothèses visées dans la présente annexe.

Que le rapport d'incidences a été déclaré complet en même temps que le reste du dossier par le fonctionnaire délégué, conformément aux articles 175/16 et 175/17, du CoBAT ;
Que les coordonnées de l'auteur du rapport d'incidences ainsi que les éléments attestant de sa compétence ont été joints au rapport ;
Vu l'avis défavorable du B.M.A. du 07/01/2026 sur les plans reçus le 01/12/2025, joint à la demande de permis d'urbanisme, et conclu comme suit :
« L'avis est défavorable. La proposition, fondée sur une démolition, ne présente pas un niveau d'ambition et de qualité suffisant, alors même que les contraintes liées aux bâtiments existants ne s'appliquent pas dans ce cas. Si le principe de la démolition est retenu, celle-ci doit impérativement être compensée par un projet particulièrement ambitieux et qualitatif, ce qui n'est malheureusement pas atteint à ce stade de la réflexion.
Afin d'améliorer la qualité spatiale du projet, les recommandations suivantes sont formulées :

- *Réduire la profondeur du bâtiment conformément à la législation en vigueur ;*
- *Simplifier et harmoniser le traitement de la façade ;*
- *Intégrer les éléments techniques actuellement prévus en toiture au niveau du R+8 dans le volume du R+7 ; »*

Considérant que le projet a évolué à la suite de cet avis notamment en ce qui concerne l'esthétique de la façade et le local technique en toiture ;
Considérant que, conformément à l'article 177 §2 du CoBAT, la demande a été soumise par voie digitale à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet à l'avis des instances ou administration suivantes : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission royale des Monuments et des Sites (C.R.M.S.), Bruxelles Mobilité (B.M.) et le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Ville de Bruxelles ;
Vu l'avis favorable conditionnel émis par la C.R.M.S., réf. BXL21335_760_PU, en sa séance du 03/06/2026, envoyé au fonctionnaire délégué le 11/06/2026 et conclu comme suit :
« La Commission constate que le projet a évolué positivement à la suite des remarques formulées lors des réunions de projet et estime que les adaptations apportées permettent une meilleure intégration dans le contexte bâti et patrimonial. Cette amélioration se traduit notamment par un meilleur raccord volumétrique avec les biens voisins protégés ou inventoriés, par une composition de façade plus cohérente et plus respectueuse de son environnement, ainsi que par le choix d'une palette de matériaux et de teintes globalement en accord avec le contexte urbain existant.
La Commission relève toutefois que la description des matériaux demeure assez générale et devra être précisée lors des phases ultérieures afin de garantir une qualité d'exécution conforme aux objectifs annoncés. Elle insiste en outre sur la nécessité d'assurer une attention maximale à la conservation du bien classé voisin et de ses éléments caractéristiques, ainsi que sur l'importance de définir précisément les modalités de conservation de l'œuvre d'art existante. »

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Vu l'avis favorable conditionnel émis par SIAMU, réf. C.1988.2733/20, du 20/05/2026 envoyé au fonctionnaire délégué le 26/05/2026 ;
Que cet avis nécessite une légère adaptation des plans de la demande notamment pour la condition reprise au point 16 relative aux ascenseurs ;
Vu l'avis favorable conditionnel émis par B.M., réf. BM/DGI_2026_PU_103, envoyé au fonctionnaire délégué le 08/06/2026 et conclu comme suit :
« Avis favorable à condition de :

- *Procéder à la signature de l'acte authentique [entre les parties] préalablement à l'exécution des travaux ;*
- *Transmettre le plan d'implantation à l'approbation de la Région préalablement à l'exécution de tous travaux ;*
- *Faciliter les cheminements aux locaux vélo en proposant des portes automatiques ;*
- *Se conformer à l'avis de la DIPT concernant la station Maelbeek et l'accès à la station ;*
- *Se conformer à l'ensemble des prescriptions précitées émanant du gestionnaire voirie. »*

Considérant que simultanément à l'envoi de l'accusé de réception de dossier complet, la demande a également été soumise aux avis des instances complémentaires suivantes : VIVAQUA, ASTRID et AccessAndGo-ABP ;
Vu l'avis favorable émis par ASTRID (pas de couverture radioélectrique interne ASTRID nécessaire), réf. 11851, envoyé au fonctionnaire délégué le 26/05/2026 ;
Vu le courrier de VIVAQUA, portant la référence 854010, envoyé au fonctionnaire délégué le 11/06/2026 et qui donne à titre indicatif les prescriptions à suivre concernant notamment la distribution d'eau potable, l'assainissement, les plantations et abattages d'arbres, les démolitions de bâtiments existants, l'utilisation de grues et/ou matériel encombrant de chantier et l'implantation d'un bassin d'orage ;
Vu l'avis d'AccessAndGo-ABP envoyé au fonctionnaire délégué le 06/07/2026 et conclu comme suit :
« Suite à l'analyse des plans, nous estimons que le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU. Au moins une toilette PMR de l'étage doit être adaptée. De plus, les éléments non communiqués sur plans doivent être intégrés dans le cahier spécial des charges. »

Considérant que la demande a été soumise à une enquête publique de trente jours du 03/06/2026 au 02/07/2026 pour les motifs suivants :

- Conformément à l'article 188/7 du CoBAT par application de la prescription générale 0.6 (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot) et de la prescription particulière 7.4 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative) ;
- Conformément à l'article 188/7 du CoBAT par application de l'article 126, §11, du CoBAT : dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 (hauteur de la toiture et installations techniques) et 13 (toitures verdurisées) du Titre I du R.R.U. ;
- Conformément aux articles 175/18 et 175/20, § 1er, al. 2, du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;

Qu'aucune réclamation ou observation n'a été émise lors de l'enquête publique ;
Considérant que la demande est soumise à la commission de concertation pour les mêmes motifs que ceux qui ont requis l'organisation de l'enquête publique et complémentairement pour le motif suivant :

- Conformément à l'article 237 §1er du CoBAT : actes et travaux modifiant les perspectives sur un bien classé ou à partir de celui-ci en zone de protection ;

Quant aux démolitions projetées :

Considérant que la demande vise la démolition des constructions hors-sol et la rénovation des constructions en sous-sol constituées de deux niveaux et abritant l'accès au métro et au parking public Loi, des locaux techniques et des archives ;
Considérant que le bâtiment sis au n°83-85 a déjà été partiellement démoli sur base du permis d'urbanisme, aujourd'hui périmé, délivré le 15/01/2019 ;
Considérant qu'il y a lieu de vérifier en premier lieu les possibilités de réversibilité et d'adaptabilité du bâti existant plutôt que la démolition / reconstruction et de préserver les qualités patrimoniales, bâties et naturelles existantes ;
Considérant que la démolition ne peut être envisagée que dans le cadre de contraintes fortes et incontournables et sous garantie de respecter les principes de déconstruction dans une optique d'économie circulaire ;
Considérant que le parti-pris des démolitions projetées est détaillé de manière approfondie dans la note explicative du projet ;
Qu'une analyse du cycle de vie (ACV) destinée à évaluer et comparer, à l'aide de l'outil TOTEM, les performances environnementales de plusieurs variantes a été jointe à la demande de permis d'urbanisme ;
Que cette étude compare trois variantes structurelles à la variante 4 relative à la démolition et reconstruction complète en béton ;
Que pour limiter l'empreinte environnementale et objectiver les choix, des analyses préalables couvrant la structure, la fonctionnalité, les techniques, l'environnement et le bien-être ont été menées ;
Que l'analyse structurelle identifie les points forts et les faiblesses, étaye les besoins de renfort ou de déconstruction, et explore les options de préservation maximale des éléments existants lorsque cela est faisable et sûr ;
Que des alternatives ont été étudiées afin de déterminer la meilleure option à prendre au vu des contraintes du site ;
Qu'un inventaire matière détaillé a été réalisé afin d'évaluer la qualité, l'état et le potentiel de réemploi ou de recyclage des composants ; que la demande prévoit que chaque déconstruction soit conduite de manière sélective, avec tri optimisé des éléments récupérables ;
Qu'à la lecture de la note explicative, de l'ACV et du rapport d'incidences, les démolitions projetées sont mesurées et pertinentes dans le cadre des contraintes liées au site et visent dès lors au bon aménagement des lieux ;

Quant à la destination des constructions :

Considérant qu'en situation existante, les constructions comprennent :

- 6.887,32 m² de superficies de bureaux,
- 655,79 m² de superficies d'équipement d'intérêt collectif ou de service public,
- 266,5 m² de superficies de commerce ;

Soit une superficie planchers totale selon le glossaire du PRAS de 7.809,61 m² (1015,24 m² en sous-sol et 6.794,37 m² en hors-sol) ;

Considérant qu'en situation projetée, les constructions comprennent :

- 7.134,67 m² de superficies de bureaux,
- 681,04 m² de superficies d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- 0 m² de superficies de commerce ;

Soit une superficie planchers totale selon le glossaire du PRAS de 7.815,71 m² (891,84 m² en sous-sol et 6.923,87 m² en hors-sol) ;

Considérant que les destinations projetées sont conformes aux destinations autorisables en zone administrative du PRAS ;

Considérant que la vision partagée « Quartier européen » considère la rue de la Loi comme étant propice à la fonction de bureaux et moins indiquée pour le développement résidentiel ;
Considérant que la présence d'un accès direct à la station Maelbeek ainsi qu'à l'entrée du parking public Loi restreint également les possibilités d'affectation du bâtiment, notamment au rez-de-chaussée ;
Considérant que les destinations du bâtiment sont pour ces motifs acceptables ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le terrain a une superficie de 1.812 m² ;
Que les constructions hors sol ont une superficie de 6.760 m² en situation existante et de 6.941 m² en situation projetée ;
Que le rapport plancher hors-sol / superficie de terrain passe dès lors de 3.73 à 3.83 soit une légère densification de la parcelle ;
Que le volume de la construction hors-sol est augmenté via la rehausse et l'augmentation de la profondeur du bâtiment aux niveaux supérieurs ;
Considérant que le taux d'emprise des constructions passe de 0.85 en situation existante à 0.76 en situation projetée et le taux d'imperméabilisation de 1.00 à 0.77 ;
Que le site comprend effectivement 1.812 m² de superficies imperméables en situation existante et 1.389,28 m² en situation projetée ;
Que la réduction de l'emprise du bâtiment et la perméabilisation du site sont obtenues via la création d'un jardin en pleine terre à l'arrière de la parcelle rue de la Loi 89 ;
Que la parcelle rue de la Loi 83-85 reste entièrement bâtie au rez-de-chaussée ; que ceci est justifié par la présence des sous-sols sous l'entièreté de la parcelle rue de la Loi 83/85 et de l'accès au parking Loi le long du mitoyen dont la rampe occupe toute la profondeur de la parcelle ;
Considérant que le projet présente une dérogation à l'article Article 3, §§ 1er et 2 du Titre I du R.R.U. au motif que :

- Le projet prévoit un recul par rapport au front de bâtisse au R+5, au niveau du mitoyen avec le n°91 et au R+7, au niveau du mitoyen avec le n° 81 ;
- Le projet prévoit des retraits latéraux par rapport à la construction voisine aux R+5 à R+7, au niveau du mitoyen avec le n°91 et au R+7 au niveau du mitoyen avec le n°81 ;

Que ces dérogations sont acceptables car elles visent à assurer un raccord plus harmonieux avec les constructions voisines qui présentent des qualités patrimoniales ;
Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 4, § 1er, 2°, a) du Titre I du R.R.U. au motif que la construction dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde de 6,12 m ;
Que cette profondeur procède de la volonté de répondre à la recommandation formulée lors de la réunion de projet visant à créer davantage de surfaces traversantes au sein du bâtiment ;
Que le noyau technique a dès lors été développé davantage en profondeur qu'en longueur et que, afin de préserver des surfaces de plateau pleinement exploitables côté jardin, la façade arrière a été reculée en conséquence ;
Que des balcons sont également ajoutés de part et d'autre du volume central arrière ce qui augmente d'autant l'impact du bâti en intérieur d'ilot et l'apport de lumière naturelle dans les locaux ;
Que bien que la distance avec les biens en fond de parcelle soit conséquente et que l'étude d'ensoleillement démontre que l'impact sur l'ensoleillement des propriétés mitoyennes est mineur, cette profondeur de construction impacte le bien mitoyen situé à l'angle en ce qu'elle crée sur toute la hauteur du bâtiment un resserrement des vues et une perte d'intimité ;
Que de plus la création de terrasses aux angles crée à tous les niveaux des vues orientées vers les parcelles voisines (même si respectant le code civil) ; que si la création d'espaces extérieurs est encouragée, il est préférable de revoir la disposition de ceux-ci sous forme de loggias ou de balcons filants en façade arrière et ce sans porter préjudice à la lumière naturelle des espaces intérieurs ou à l'intimité des biens voisins ;

Que le bâtiment présente également une faible capacité de reconversion à long terme, comme le démontre les scénarios de conversion étudiés et présentés dans la note explicative qui restent peu qualitatifs : typologie des logements présentés, aménagements intérieurs en partie arrière peu qualitatifs, appartements mono-orientés et mixité peu réaliste des plateaux ;
Que la démolition / reconstruction d'un immeuble ne peut être acceptée que si elle permet effectivement une évolution de son affectation dans le temps ;
Que si cette proposition vise effectivement à répondre aux remarques émises en réunion de projet sur le caractère « mono-orienté » des surfaces intérieures résultantes d'un noyau technique plus allongé, elle implique dès lors une profondeur de construction excessive qui engendre une volumétrie complexe et impactante pour les biens voisins et préjudiciable au confort, à la flexibilité et à la réversibilité du bâtiment ;
Que la profondeur de construction a également un impact sur la zone de cour et jardin au rez-de-chaussée à l'arrière de l'immeuble 89, qu'une réduction de la profondeur permettrait d'augmenter encore la perméabilité et la végétalisation du site ;
Qu'en conclusion, il y a lieu de réduire la profondeur du bâtiment (et éventuellement l'agencement des noyaux techniques) de manière à limiter la dérogation sollicitée, l'impact sur les parcelles voisines et sur l'intérieur de l'ilot, tout en améliorant le confort d'usage, la flexibilité et la capacité de reconversion du bâtiment ;
Considérant que le projet prévoit une construction hors-sol qui dépasse les ¾ de la profondeur du terrain visée à l'article 4, § 1er, 1° du Titre I du R.R.U. ;
Que cette construction en fond de parcelle est nécessaire pour l'évacuation de secours des étages de parking ;
Que sa toiture est végétalisée et son emprise limitée (14,1 m²) ;
Que cette dérogation est mineure et acceptable ;
Considérant que le projet présente des dérogations aux articles 5, § 1er et 6, § 1er du Titre I du R.R.U. en ce que le projet présente les écarts suivants :

- La hauteur de la façade avant de l'immeuble projeté dépasse de 4,72 m celle de la façade avant de la construction de référence la plus élevée, sise au n°81 ;
- La hauteur de la toiture de l'immeuble projeté dépasse de 7,15 m le profil mitoyen de la toiture de la construction de référence la plus basse, sise au n°91, et de 1,81 m le profil mitoyen de la toiture de la construction de référence la plus élevée, sise au n°81 ;

Qu'il est à noter que l'immeuble sis au n°91 présente une hauteur anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ;
Qu'afin de limiter l'impact du projet sur les parcelles voisines et de respecter l'esprit des dispositions du R.R.U., le projet prévoit dès lors des reculs latéraux de part et d'autre de la construction pour s'adapter aux biens voisins tout en préservant un gabarit général en adéquation avec le bâti de la rue de la Loi ;
Que du côté de son voisin de droite à l'angle des rues de la Loi et de Trèves, l'immeuble projeté présente un recul en partie avant mais qu'une rehausse du mur mitoyen d'environ 3.50 m sur 15 m de longueur est créée à partir de 5,86 m de profondeur sur toute la profondeur du bâti ; que ce mur est en partie existant et que sa modification ne nuit pas aux parcelles voisines ;
Considérant qu'à la lecture de la coupe longue reprise en p. 40 de la note explicative, la hauteur du bâtiment projeté s'intègre effectivement de manière harmonieuse au paysage urbain à l'échelle de la rue de la Loi et que les reculs exécutés aux étages, permettent aussi une intégration harmonieuse du bâtiment par rapport à ses voisins directs ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 6, § 3 (éléments techniques en toiture) du titre I du R.R.U. en ce que le projet prévoit certaines installations au-dessus du volume de toiture, à savoir des pompes à chaleur et une sortie d'escalier ;
Que les pompes à chaleur se trouvent dans un caisson technique de 70 m² situé à 15,8 m de la façade avant qui dépasse de 1,52 m la hauteur de la construction ;
Que ce dernier n'est pas visible depuis la rue de la Loi, à moins de s'en éloigner jusqu'à l'intersection avec la chaussée d'Etterbeek pour commencer à percevoir sa partie supérieure ;

Qu'il a été réduit suite à l'avis défavorable du B.M.A. ;
Que cependant il devrait être intégré davantage à l'architecture de l'immeuble ; que le parement projeté est peu qualitatif ; qu'à défaut il doit être intégré à l'étage inférieur ;
Que moyennant cette condition, la présence de ce volume supplémentaire ne porte pas atteinte au paysage urbain vu depuis les espaces publics et n'entraine pas de nuisances visuelles ou d'ombrage pour les biens voisins ;
Que la dérogation serait dès lors acceptable ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que la demande prévoit une façade composée sur une trame régulière et homogène, affirmant une expression claire des trumeaux verticaux ;
Que cette façade vise à répondre aux objections reprises dans l'avis défavorable du B.M.A. ;
Que les proportions des baies se rapprochent de celles des bâtiments adjacents, renforçant la continuité architecturale du front bâti tout en réinterprétant le vocabulaire des encadrements de manière contemporaine ;
Considérant que les matériaux retenus comprennent un revêtement principal en panneaux minéral ou composites à finition mate et texturée et des éléments secondaires en aluminium ton chaud (contours de baies, châssis, garde-corps) ;
Que les matériaux choisis permettent la pérennité des finitions de la façade et une intégration chromatique harmonieuse avec les biens voisins et le paysage urbain de la rue de la Loi en général ;
Considérant que le projet prévoit une composition de façade cohérente et respectueuse de son environnement, et une palette de matériaux et de teintes globalement en accord avec le contexte urbain existant ;
Considérant que le projet prévoit l'activation du rez-de-chaussée via la création de larges baies vitrées donnant vers le hall de l'immeuble en double hauteur et permettant de distinguer le jardin situé en intérieur d'ilot ; que les entrées du métro et du parking public limitent le potentiel d'activation ;
Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 54 du R.B. en ce qu'il ne prévoit pas de soubassement ou de plinthe en pierre de taille pour une hauteur minimale de 0,50 m depuis le trottoir ;
Que le projet prévoit effectivement, d'une part, des larges baies vitrées toute hauteur afin d'ouvrir le rez-de-chaussée sur l'espace public et de renforcer l'animation de la rue de la Loi et, d'autre part, des trumeaux en revêtement minéral texturé également adaptés aux sollicitations mécaniques inhérentes aux rez-de-chaussée ;
Que la dérogation sollicitée ne vise dès lors pas à supprimer le soubassement, mais à adapter son expression afin de répondre simultanément aux objectifs urbanistiques de transparence et d'ouverture et de préserver une cohérence architecturale d'ensemble sans compromettre la durabilité des façades ; qu'elle est pour ces motifs acceptable ;
Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 70 du R.B. en ce qu'il prévoit une porte s'ouvrant vers l'extérieur au rez-de-chaussée ;
Qu'il s'agit d'une issue de secours, destinée à n'être utilisée qu'en cas de situations exceptionnelles, à savoir lors d'une évacuation en cas d'incendie ou de danger grave ;
Qu'elle n'entrave pas la circulation piétonne vu la largeur du trottoir ;
Que la dérogation est dès lors acceptable ;

Quant aux aménagements extérieurs et à la végétalisation du site :

Considérant que le projet prévoit au rez-de-chaussée un jardin en pleine terre (21,2 % de la parcelle) et des terrasses accessibles ;
Que des terrasses sont également prévues à tous les étages de l'immeuble pour les occupants des bureaux ;

Considérant que le projet prévoit une toiture verte intensive au R+1 de 360,7 m² et une toiture verte semi-intensive en toiture supérieure de 563 m² ;
Considérant que le projet prévoit des mesures pertinentes visant à améliorer la biodiversité sur le site ;
Considérant que l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du R.R.U impose l'aménagement des toitures plates de plus de 100 m² en toitures végétalisées ; que le projet prévoit une zone non végétalisée en toiture principale au droit des installations techniques ; que cette dérogation est strictement limitée et acceptable pour des motifs d'ordre technique, que ces équipements nécessitent effectivement d'être placés en partie haute du bâtiment et ne peuvent être couverts ;
Considérant que le projet présente une dérogation à l'article 48 du R.B. en ce qu'il prévoit de réduire le mur de clôture entre cours et jardins à 2,40 m au lieu des 2,75 m prescrits par l'article ;
Que, si elle s'écarte de la hauteur prescrite, la solution projetée améliore objectivement la situation existante, tant du point de vue urbain que du rapport aux propriétés voisines, et constitue une adaptation mesurée, cohérente et bénéfique au fonctionnement du jardin intérieur ;

Quant à la mobilité et aux parkings intérieurs :

Considérant que l'accès au parking de l'immeuble est mutualisé avec l'accès du parking Loi ce qui permet avantageusement d'éviter d'ajouter un accès carrossable sur l'axe de la rue de la Loi ;
Considérant que le site comprend 38 emplacements de parking pour véhicules motorisés en situation existante (18 au rez-de-chaussée et 20 en sous-sol) et 18 emplacements dont 6 pour les motos en situation projetée, soit une diminution de 20 emplacements ;
Que l'offre d'emplacement de stationnement voiture est adaptée à la localisation du projet ; que le parking Loi offre des possibilités de stationnement au besoin ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement de locaux vélos pour une capacité totale de 149 emplacements ainsi que des vestiaires au -1 ; que le nombre d'emplacements répond aux objectifs régionaux et au ratio de 1 emplacement vélo par 60 m² de surfaces de bureaux ;
Que le local du rez-de-chaussée est facilement accessible et celui en sous-sol nécessite l'utilisation d'un ascenseur ; qu'il y a lieu de prévoir des portes automatisées pour améliorer d'autant leur accessibilité ;
Considérant que l'article 18, § 1er (aire de livraison) du Titre VIII du R.R.U impose au minimum une aire de livraison hors voirie accessible aux camionnettes et dont la hauteur libre est de minimum 2,60 m en cas de construction ou de reconstruction d'immeubles qui contiennent des surfaces destinées aux bureaux dont la superficie de plancher est comprise entre 1.000 et 10.000 m² ;
Que le projet ne prévoit aucune aire de livraison étant donné la préservation des sous-sols existants qui ne permettent pas cet aménagement, qu'étant donné la plus-value environnementale et structurelle de la préservation des sous-sols, la dérogation est dès lors justifiée ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant qu'un dispositif complet assure une gestion locale et hiérarchisée des eaux de pluie, que ceci a été analysé avec la coopération du facilitateur eau de Bruxelles Environnement :

- Citerne de récupération de 32 m³ pour l'alimentation des chasses des WC, des robinets destinés à l'entretien et pour l'arrosage ;
- Toitures végétalisées intensives et semi-intensives (sous les panneaux photovoltaïques) ;
- Trois dispositifs d'infiltration dimensionnés pour permettre l'installation de grands arbres dans le jardin et pour infiltrer : un massif infiltrant d'environ 100 m², une sous-fondation stockante et infiltrante d'environ 50 m² sous la terrasse et une noue paysagère intégrée au jardin, d'une surface d'environ 100 m² (90 m² de surface d'infiltration), assurant l'infiltration de l'eau récoltée sur la toiture végétalisée intensive du R+1 et de l'eau de ruissellement des abords ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

En conclusion :

Considérant de ce qui précède que le projet a fait l'objet d'une évolution positive depuis la première réunion de projet et répond à la majorité des recommandations émises en amont du dépôt de la demande de permis d'urbanisme par les différentes administrations et instances ;
Considérant que le projet n'a pas soulevé de réclamations ni d'observations lors de l'enquête publique ;
Considérant de ce qui précède que la demande est conforme au PRAS et s'inscrit dans les objectifs stratégiques de la vision partagée « Quartier européen » ;
Considérant que les démolitions projetées en hors-sol résultent d'une analyse détaillée des variantes possibles ; que, si le projet présente encore des marges d'amélioration en ce qui concerne sa réversibilité et qu'une réduction de la profondeur du bâtiment est nécessaire, ces éléments n'infirment pas les conclusions de l'étude comparative selon lesquelles la démolition-reconstruction constitue, compte tenu des contraintes structurelles, techniques et environnementales du site, la solution la plus appropriée au regard du bon aménagement des lieux ;
Considérant que le projet s'intègre de manière harmonieuse dans le paysage urbain de la rue de la Loi ainsi qu'au regard des constructions voisines, sous réserve d'une modification du dernier niveau au droit de la mitoyenneté avec l'immeuble d'angle sis rue de la Loi 81 ;
Considérant que la profondeur de la construction a été largement documentée ; que si l'objectif poursuivi est pertinent, la réponse apportée apparaît disproportionnée au regard des incidences générées sur les propriétés voisines et l'intérieur d'ilot et sur la flexibilité du bâtiment à long terme ; que la dérogation sollicitée ne vise pas au bon aménagement des lieux et n'est pas acceptable en l'état ;
Considérant que l'esthétique du bâtiment est cohérente et harmonieuse, que la gamme de matériaux choisis est pertinente et vise à la pérennité du bâtiment dans le paysage urbain ;
Considérant de ce qui précède que la demande ne porte pas atteinte aux perspectives sur le bien relevant du patrimoine immobilier ou à partir de celui-ci ;
Considérant de ce qui précède, et moyennant les conditions émises, que les incidences du projet, directes et indirectes, à court et à long termes, temporaires ou permanentes, ont été analysées et qu'elles ne portent pas atteinte de manière sensible à l'environnement ou au milieu urbain et n'ont pas de répercussions sociales ou économiques importantes ;
Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs de développement régional tels que décrits aux articles 2 et 3 du CoBAT ; qu'en effet, le projet permet de rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux et de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse des sols et de ses ressources et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ainsi que de la mobilité ;
Considérant que, moyennant les conditions reprises ci-dessous, le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et répond au principe de bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- modifier le projet pour se conformer à l'avis du SIAMU ;
- modifier les sanitaires P.M.R. pour se conformer au titre IV du R.R.U. ;
- réduire la profondeur du bâtiment (et éventuellement l'agencement des noyaux techniques) et revoir l'aménagement des balcons arrière afin de limiter les incidences du projet sur les parcelles voisines et sur l'intérieur d'îlot, tout en garantissant le confort d'usage, la flexibilité des espaces et le potentiel de reconversion future du bâtiment ;
- inclure le local technique dans un volume dont les parois respectent l'architecture du bâtiment.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D430/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Dieudonné Lefèvre 17 - 37 1020 Bruxelles
Rue de Molenbeek 204 - 232 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale - Citydev.brussels (Philippe ANTOINE)

Objet / Betreft: construire un bâtiment d'activité productive sur un terrain non bâti, comportant une toiture accessible dédiée à l'agriculture urbaine, un espace HORECA et aménager un espace ouvert attenant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 03/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

---

7 **AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):**
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Environnement:

Attendu que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité C ;
Considérant que la parcelle du B068 est répertoriée en catégorie 3 à l'inventaire de l'état du sol parcelles polluées sans risques) ; que l'étude de risque et les tests d'infiltrations semblent en cours ; qu'il convient de veiller à en transmettre les résultats, de ne pas excaver les terres polluées et ne pas pomper les eaux polluées sans un accord préalable de Bruxelles Environnement ;
Vu le permis d'urbanisme délivré le 08/10/2013 (04/PFD/480449) visant à : PROJET GREENBIZZ: Démolir tous les bâtiments existants sur le site et construire 2 bâtiments, 2 parkings véhicules (106 emplacements) ainsi qu'une place publique. (projet FEDER) ;
Considérant que la présente demande vise à : construire un bâtiment d'activité productive sur un terrain non bâti, comportant une toiture accessible dédiée à l'agriculture urbaine, un espace HORECA et aménager un espace ouvert attenant ;
Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;

- Article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- Article 13 : maintien d'une surface perméable ;

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt, situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 12/05/2026 ;
Considérant que le rapport d'incidences précise que le permis d'environnement sera de classe 2 ; qu'il ne s'agit par conséquent pas d'une procédure mixte ;
Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances et administrations suivantes :

- le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Bruxelles-Mobilité
- la Ville de Bruxelles

Vu l'avis Siamu (réf C.2012.1155/15) du 23/05/2026, favorable sous conditions ;
Considérant que Bruxelles-mobilité a précisé dans son courriel du 27/05/2026 qu'elle n'avait pas de remarque sur le dossier ;
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)
- Prescription particulière 4.1 : plus de 1.500 m² d'activité productive
- Prescription particulière 4.2.3° : plus de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial ;
- Prescription particulière 4.5.1° modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Article 188/7, concernant les dérogations visées à l'article 126, §11 :
- dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :
- Article 8 : hauteur d'une construction isolée ;
- Article 13 : maintien d'une surface perméable ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 03/06/2026 au 02/07/2026, enquête pendant laquelle aucune réaction écrite ou verbale (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) n'a été formulée ;
Considérant que la demande vise plus précisément :

- la construction d'un bâtiment R+4 ;
- l'aménagement d'ateliers de production de différentes tailles ;
- l'aménagement d'un espace HoReCa au rez-de-chaussée ;
- l'aménagement d'un espace de coworking/formation en mezzanine de l'espace HoReCA ;
- l'aménagement d'un parking souterrain de 32 emplacements ;
- l'organisation d'une logistique propre au fonctionnement des ateliers ;
- l'aménagement d'une toiture accessible dédiée à l'agriculture urbaine, avec possibilité d'implantation de serres ;
- la création d'un espace public/parvis attenant au bâtiment ;
- la conservation, reconfiguration partielle et intégration du pumptrack existant dans les aménagements extérieurs ;

Considérant que le projet est porté par citydev.brussels et s'inscrit dans la continuité de Greenbizz I, dont les ateliers sont entièrement occupés, ce qui témoigne d'une demande importante pour des espaces productifs adaptés aux petites entreprises et startups actives dans la production durable, circulaire et locale ;
Considérant que le projet est développé dans le cadre d'un marché design & build, lancé, suivi et financé par citydev.brussels, et que la gestion du futur bâtiment sera assurée par la SA Greenbizz, également gestionnaire de Greenbizz I ;

Considérant que les futurs exploitants des ateliers ne sont pas encore connus à ce stade, et que le rapport d'incidences repose dès lors sur des hypothèses moyennes d'occupation et d'activités, établies sur base du profil d'ateliers défini dans le cahier des charges ;
Situation existante :

Considérant que le site est situé dans le quartier Tivoli, à Laeken, à proximité immédiate du site de Tour & Taxis, du canal, du bâtiment Greenbizz I, du centre TIR, du quartier résidentiel Tivoli GreenCity et de l'Athénée Marguerite Yourcenar ;
Considérant que le site se situe dans un contexte urbain hétérogène, caractérisé par la proximité immédiate de fonctions productives, industrielles, logistiques, résidentielles, scolaires, culturelles et d'espaces publics et plus particulièrement :

- à l'ouest, Greenbizz I ;
- au sud, le centre TIR et les infrastructures liées au tissu productif et logistique du canal ;
- au nord, les logements du quartier Tivoli GreenCity ;
- à l'est, l'Athénée Marguerite Yourcenar ;

Considérant que le site est actuellement occupé par une zone de parking, un potager collectif et le pumptrack BXL Pump ;
Considérant que ces occupations temporaires contribuent déjà à l'activation partielle du site et à son appropriation par les habitants et usagers du quartier ;
Considérant que le site occupe une position de transition entre un tissu principalement résidentiel et un tissu productif/industriel ; que cette localisation confère au projet un rôle d'articulation entre la vie de quartier et les activités économiques ;

Situation projetée :

Affectations :

Considérant la situation de la demande à l'égard du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
Considérant que la fonction principale du projet est l'accueil d'activités productives de nature artisanale, industrielle légère, technologique ou liées à la production durable ; que la nature exacte de ces activités ne peut toutefois pas être définie avec précision à ce stade, ces espaces étant destinés à être mis en location, que l'annexe I les regroupe par conséquent sous la catégorie « activités productives artisanales » pour un total de 3.939 m², et prévoit également un commerce de type HoReCa ouvert aux usagers du bâtiment et au quartier, de 498 m² (y compris espace en mezzanine, utilisé comme espace de formation à titre accessoire) ;
Considérant que ces seuils dépassent les seuils admissibles en zones de forte mixité (respectivement de 1.500 m² pour l'activité productive et de 200 m² pour le commerce) ;
Considérant toutefois que ce dépassement est admissible en application des prescriptions 4.1 et 4.2 du PRAS, pour autant que cette augmentation soit motivée par des raisons sociales et économiques, que les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la mixité de la zone et que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité ;
Considérant que cette affectation répond à la pénurie d'espaces productifs adaptés à Bruxelles et contribue au maintien d'une activité économique productive en ville, dans une zone qui s'y prête, et en continuité avec Greenbizz I ;
Considérant que ces fonctions accessoires et complémentaires contribuent à l'activation du rez-de-chaussée et renforcent le lien entre le bâtiment et l'espace public ;
Considérant que l'ensemble de la toiture est destiné à l'agriculture urbaine, extérieure et sous serre, avec un contrôle d'accès via les noyaux de circulation et une connexion possible à l'espace hoReCa via les monte-charges, renforçant ainsi l'exemplarité environnementale du projet et son caractère démonstratif ;
Considérant toutefois que la note explicative ne précise pas si cette toiture sera accessible uniquement aux occupants du projet ou également aux riverains ; qu'il est indiqué en séance qu'une étude est en cours à ce sujet mais que le projet permet les deux possibilités ;

Considérant que le projet vise à renforcer la ville productive en milieu urbain dense, tout en améliorant l'intégration des activités économiques dans un quartier comprenant une part importante de logements ;
Considérant que les activités productives prévues, qui sont de nature légère, principalement artisanales, technologiques et liées au développement durable, leur encadrement et l'absence d'énergie fossile limitent les risques de nuisances, sont compatibles avec la présence de logements à proximité et répondent ainsi aux conditions de la prescription 4.5 du PRAS ;

Volumétrie et implantation :

Considérant que le bâtiment répond à la définition d'un bâtiment isolé, aucune de ses murs de façade ne s'implantant sur ou contre une limite mitoyenne ; qu'il est implanté à une distance de 9.75 m du bâtiment existant, ce qui permet de maintenir un dégagement suffisant entre les deux bâtiments ;
Considérant que le bâtiment et ses abords s'implantent à cheval sur deux parcelles : 297G4 et 297F4 appartenant toutes deux à citydev ; qu'il est toutefois prévu un remembrement parcellaire ultérieur afin de faire correspondre les deux parcelles aux limites des bâtiments et abords attenants et de procéder à une rétrocession de la partie de la parcelle 297F4 sur laquelle s'implante l'espace public à la Ville de Bruxelles ;
Considérant toutefois que la voie d'accès pompier prévue en façade est devrait dans les faits rester librement accessible au public et ne pas permettre un débordement de l'activité productive hors du volume bâti (par ex. concernant les (dé-)chargements) ; qu'il y a lieu de garantir via une convention avec la Ville une servitude de passage public sur sol privé ; qu'il est en outre précisé en séance que cette voie d'accès est fermée par un système de potelets et n'est accessible qu'au SIAMU ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser le dispositif de fermeture non intrusif de ce passage pour les véhicules hormis les véhicules de secours et les modes actifs, en accord avec le Siamu, afin d'éviter toute utilisation abusive, de garantir la bonne lisibilité des cheminements publics, la sécurité des usagers du pumptrack, des piétons et des cyclistes, ainsi que la bonne cohabitation avec les terrasses de l'HoReCa ;
Considérant que dans la situation consécutive à la redéfinition parcellaire, la zone logistique, implantée sur la parcelle de Greenbizz II entre les deux bâtiments sera grevée d'une servitude de passage en faveur de Greenbizz I qui lui garantira une issue de secours réglementaire ainsi qu'un accès direct via la rue de Zandbergen ;
Considérant que le bâtiment GBI a été conçu à la base de manière à être compatible avec un développement sur la zone concernée par le projet ; qu'un deuxième bâtiment a d'ailleurs fait l'objet d'un permis d'urbanisme précédemment, mais qu'il n'a jamais été mis en œuvre ; que la façade du bâtiment existant orientée vers le projet est majoritairement fermée, hormis l'atrium orienté sur l'angle avec la rue Zandbergen ; qu'il n'est dès lors que peu impacté par la nouvelle construction ;
Considérant que le nouveau bâtiment adopte une volumétrie compacte en R+4, permettant de limiter l'emprise au sol du bâtiment, de préserver / aménager un espace ouvert important à l'avant et de maintenir le Pumptrack existant, tout en contenant à l'arrière les flux logistiques et de livraison ainsi que la rampe d'accès au parking du côté sud et une zone d'accueil située à l'interface avec l'atrium de GBI du côté nord, ce qui permet à ce dernier de continuer à fonctionner comme en situation existante ;
Considérant que cette implantation en retrait permet également la création d'un parvis d'environ 1.200 m² (soit la moitié de la parcelle), ouvert sur le quartier ;
Considérant que le projet déroge à l'article 8 du Titre I du RRU relatif à la hauteur des constructions isolées, la hauteur projetée (24,75 m pour le mur acrotère et 28,93 m total) dépassant la moyenne des hauteurs des constructions environnantes (évaluée à 16,75m) ;
Considérant toutefois le caractère hétérogène du quartier en termes de gabarits et de fonctions, la présence de bâtiments résidentiels et productifs de gabarits variés et parfois comparables voire supérieurs à ceux du projet aux abords du site, le fait que la compacité verticale permet de limiter

l'emprise au sol, la conservation d'un espace public généreux et du Pumptrack, le retrait des volumes de toiture et des serres, qui limite leur impact visuel rendent cette dérogation autorisable ;
Considérant également que cette volumétrie forme un contrepoint morphologique avec le bâtiment horizontal et élancé existant de Greenbizz I et permet au bâtiment, en combinaison avec l'espace public formant parvis d'assurer un rôle de signal urbain sur cet emplacement marquant l'articulation de fonctions variées (école, logement, activités logistiques et productive, espace public) ;
Considérant que le projet déroge également à l'article 13 du Titre I du RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable ;
Considérant toutefois que cette dérogation doit être appréciée au regard de la configuration particulière de la parcelle, située à l'angle de plusieurs voiries, sans organisation classique en front bâti et cœur d'îlot ;
Considérant que le projet choisit de tourner les espaces ouverts vers l'espace public plutôt que de les concentrer en intérieur d'îlot, afin qu'ils bénéficient à la collectivité ;
Considérant que le maintien du Pumptrack implique la conservation d'une surface imperméable existante, mais que ce maintien évite la démolition d'un équipement public existant ;
Considérant que le projet prévoit des mesures compensatoires favorables à la gestion des eaux pluviales et à la biodiversité, notamment des toitures vertes, des surfaces semi-perméables, des noues, des bassins d'orage, des plantations et une citerne d'eau de pluie de grand volume ;
Considérant que la placette au nord de la zone logistique, entre l'entrée de GBI et l'espace HoReCa est aménagée sur une zone de pleine terre et est partiellement perméabilisée et plantée (hors accès et stationnement vélo) ;
Considérant que ces différents aspects rendent la dérogation autorisable ;

Rapport à l'espace public :

Considérant que le projet tire parti des enseignements de Greenbizz I, recueillis lors d'une mission de consultation participative avec les riverains, notamment en ce qui concerne la nécessité d'ouvrir davantage les activités productives vers le quartier ;
Considérant que le rez-de-chaussée du projet est largement activé par des ateliers visibles, l'espace HoReCa, les accès au bâtiment et les relations visuelles avec le parvis ; que cette stratégie permet d'éviter un effet de façade opaque, de rendre les activités productives plus lisibles et de renforcer l'animation urbaine ;
Considérant que l'animation du rez-de-chaussée, l'ouverture du bâtiment sur le quartier et la présence de l'HoReCa sont susceptibles de renforcer le contrôle social naturel et le sentiment de sécurité ;
Considérant que le projet contribue à requalifier un site aujourd'hui partiellement occupé par des usages temporaires et des surfaces de stationnement ;
Considérant que le maintien du Pumptrack (et le déplacement de la piste d'initiation) constitue un élément positif, dès lors qu'il permet de préserver un usage existant apprécié dans le quartier et d'éviter la disparition d'un équipement ludique et sportif déjà approprié par les habitants ;
Considérant que la création d'un parvis d'environ 1.200 m² constitue une amélioration significative de la qualité des abords du site et que cet espace ouvert permettra de combiner les usages publics, les terrasses, les cheminements piétons, les plantations, la conservation du Pumptrack et les accès au bâtiment ;

Expression architecturale :

Considérant que le socle sera traité en pierre naturelle issue du réemploi, dont le type et la tonalité seront confirmés selon les ressources disponibles, une ressource en granit rouge ayant déjà été identifiée ;
Considérant que les menuiseries du socle seront en bois, que le passage le long de la façade sera protégé par des marquises généreuses et que l'angle sud du bâtiment sera végétalisé par des plantes grimpantes ;

Considérant que l'enveloppe de la partie productive du bâtiment sera réalisée en tôle métallique issue du réemploi, dont le type d'ondulation et la tonalité seront également confirmés selon les ressources disponibles ;
Considérant que, malgré cette incertitude inhérente au réemploi, le principe de pose est défini, avec des tôles posées verticalement, en clin sur les façades sud, est et nord, et de manière traditionnelle sur la façade ouest à vocation logistique ;
Considérant que les châssis seront réalisés en bois et accompagnés de protections solaires métalliques individuelles, complétées en façade sud par des brise-soleils à lamelles afin de limiter les risques de surchauffe dans les ateliers ;
Considérant que la partie logistique assume une écriture architecturale propre, inspirée des codes de l'architecture productive et technique ; que son ossature métallique robuste répond aux contraintes fonctionnelles liées aux va-et-vient des flux logistiques, des marchandises et des usagers du bâtiment ;
Considérant que la présence des gaines en façade dans la zone logistique participe à l'expression technique du projet, tout en offrant à chaque atelier la flexibilité d'intégrer les conduits nécessaires à l'alimentation ou à l'évacuation propres à son activité ;
Considérant que ces choix contribuent à la fonctionnalité, à l'adaptabilité, à la lisibilité, à la cohérence, au confort des usagers, à l'activation de l'espace public et donc globalement aux ambitions de circularité et à la qualité architecturale du projet ;
Considérant que l'expression architecturale du bâtiment s'accorde au contexte et aux fonctions qu'il héberge, mais que son caractère modulaire le rend également susceptible d'évoluer en cas de réaffectation ;
Considérant que la terrasse extérieure accessible au R+1 est aménagée avec un bac planté sur toute la longueur du bâtiment, ce qui améliore la qualité d'usage des ateliers et contribue à la végétalisation du site ;
Considérant qu'il y aura lieu le cas échéant, d'introduire une demande de permis modificatif concernant l'aspect des ouvrages qui seraient modifiés suite à la concrétisation des hypothèses de réemploi ;

Fonctionnalité :

Considérant que le bâtiment se présente comme un « village productif vertical », organisant les fonctions selon leur intensité d'usage et leurs contraintes logistiques ; qu'ainsi, les ateliers les plus lourds sont implantés aux niveaux inférieurs, tandis que les ateliers plus légers sont répartis dans les étages, ce qui répond à une logique structurelle, fonctionnelle, logistique et économique inhérente au programme ;
Considérant que la partie sud de la rue logistique, accessible depuis la rue Dieudonné Lefèvre, concentre les fonctions d'approvisionnement, de déchargement, de gestion des déchets, d'accès aux monte-charges et de sorties de secours ; que la partie nord présente une vocation plus publique, en organisant l'accès principal piéton et cycliste depuis la rue Zandbergen, en lien avec l'accueil de Greenbizz II, l'atrium et le parking vélo situé dans Greenbizz I ;
Considérant que cette organisation permet de séparer les flux logistiques des flux plus publics, de renforcer la synergie entre les deux bâtiments et d'améliorer l'adresse du projet vers le quartier Tivoli tout en éloignant les potentielles sources de nuisances acoustiques de la zone résidentielle ;
Considérant que les coursives, monte-charges et trémies techniques prévues à chaque niveau permettent une desserte efficace des ateliers et garantissent l'adaptabilité technique nécessaire aux futurs exploitants ainsi que de la flexibilité en cas de réaffectation future ;

Adaptabilité, circularité et durabilité :

Considérant qu'il ressort de la consultation participative qu'il existe une demande importante pour des ateliers de petite taille, à laquelle Greenbizz I, aujourd'hui complet, et Be-Here, qui ne propose pas d'ateliers de production, ne permettent pas de répondre pleinement ;

Considérant que le projet répond à ce besoin en proposant des ateliers modulables, destinés à accueillir des petites et moyennes entreprises actives dans des productions légères, artisanales, technologiques ou immatérielles ;
Considérant que la trame structurelle et technique du bâtiment a été conçue pour permettre de subdiviser ou regrouper facilement les espaces d'ateliers selon les besoins des futurs occupants, ceux-ci n'étant pas encore connus à ce stade ;
Considérant que cette flexibilité constitue un élément positif du projet, en ce qu'elle favorise l'adaptabilité du bâtiment, la diversité des activités accueillies et la pérennité de sa vocation productive ;
Considérant que le projet est présenté comme un projet pilote en matière de durabilité, de circularité, de réemploi et de performance environnementale ; qu'il s'inscrit dans les ambitions régionales en matière de Shifting Economy, de Plan Canal, de ville productive et de transition écologique ;
Considérant notamment qu'il est conçu sans recours aux énergies fossiles, tant pour le fonctionnement du bâtiment que pour les processus des ateliers, ce qui contribue à limiter ses incidences sur la qualité de l'air et le climat ;
Considérant que le projet est subsidié par le Fonds européen de développement régional et conçu dans le respect du principe DNSH (Do No Significant Harm), garantissant que ses infrastructures n'engendrent aucun préjudice majeur pour l'écosystème ;
Considérant que la démarche de circularité porte notamment sur le recours à des matériaux biosourcés, la limitation du carbone incorporé, le réemploi, la récupération sur site et l'anticipation de la réversibilité spatiale et technique ;
Considérant que le projet tient également compte d'une possible reconversion future des ateliers vers d'autres affectations, comme du logement ou des espaces culturels, notamment par l'utilisation d'une trame structurelle simple et une réflexion sur le positionnement des noyaux de circulation et des trémies techniques, que plusieurs scénarios de reconversion ont été étudiés ;
Considérant que cette réversibilité constitue un élément positif en matière de durabilité, dès lors qu'elle permet d'anticiper l'évolution des besoins urbains et de limiter le risque d'obsolescence du bâtiment ;
Considérant que certains éléments des aménagements existants à démonter, bien que limités, tels que les pavés de revêtement seront réutilisés pour refaire la voie d'accès ;

Gestion des eaux pluviales, biodiversité et microclimat :

Considérant que le rapport d'incidences précise que le projet vise une gestion intégrée des eaux pluviales selon le principe de rétention, réutilisation et infiltration in situ ;
Considérant que ces dispositifs contribuent à limiter le ruissellement, à améliorer le microclimat, à renforcer la biodiversité et à réduire les rejets vers le réseau d'égouttage ;
Considérant cependant qu'il y a lieu de veiller à ce que les plantations soient adaptées au contexte urbain, résilientes au changement climatique et favorables à la biodiversité locale ;
Considérant qu'il convient d'étudier la possibilité de déplacer la citerne sous le bâtiment afin d'augmenter la perméabilité du site ;
Considérant qu'il est prévu que les trop-pleins de la citerne de récolte des eaux pluviales, située sous la voie d'accès SIAMU, s'écoulent vers la partie aménagée en espace public qui sera rétrocédée à la Ville ; que cette situation peut être source de nuisances et ne permet pas l'indépendance des espaces ; qu'il convient de revoir l'implantation des trop-pleins de la citerne afin d'éviter les interactions entre le système de récolte des eaux du projet et le futur espace rétrocédé à la Ville ;

Environnement sonore et qualité de l'air :

Considérant que le projet s'insère à proximité immédiate de logements, d'un équipement scolaire et d'espaces publics, et que le développement d'activités productives en milieu urbain dense impose une attention particulière à l'environnement sonore et vibratoire ;

Considérant que le rapport d'incidences identifie notamment les risques liés aux activités des ateliers, à la logistique, aux équipements techniques et aux pompes à chaleur en toiture ;
Considérant que ces incidences peuvent être rendues acceptables moyennant le respect des exigences acoustiques, l'encadrement des activités futures, la bonne localisation des équipements techniques et le contrôle des horaires et modalités de livraison ;
Considérant que même si elle n'est pas prévue au stade actuel, il serait opportun de démontrer que les ouvrages soient compatibles avec une éventuelle couverture de la zone logistique, si elle devait être source de nuisances acoustiques pour le voisinage ;
Considérant que l'absence d'énergie fossile pour le fonctionnement du bâtiment et les processus des ateliers constitue un élément favorable pour la qualité de l'air ;

Mobilité, stationnement et logistique :

Considérant que le site s'inscrit dans une maille apaisée au sens du Plan Régional de Mobilité, à l'interface de deux dynamiques urbaines majeures : le pôle d'activités économiques du Canal (Centre TIR et zone TACT) et le tissu résidentiel dense du quartier Tivoli GreenCity ;
Considérant que la présence d'ateliers productifs implique l'organisation de livraisons, de flux logistiques, de véhicules utilitaires, de vélos cargos et de circulations de service ;
Considérant que les voiries bordant le site au nord et à l'est (Zandbergen et Claessens) assurent principalement une fonction de desserte locale à caractère résidentiel, tandis que les flux de transit et de marchandises doivent être orientés vers le réseau structurant, notamment l'avenue du Port via la rue Dieudonné Lefèvre ;
Considérant que le projet prévoit que les accès logistiques, livraisons et parkings soient orientés au sud vers la rue D. Lefevre, ainsi que l'internalisation du stationnement automobile en sous-sol, ce qui permet de libérer l'espace de surface au profit du parvis, des piétons, des cyclistes et des aménagements paysagers et de limiter les nuisances liées au charroi vers la zone résidentielle ;
Considérant que les 15 emplacements de stationnement voiture actuellement situés à côté du pumptrack sont utilisés par les usagers de Greenbizz 1 ; que ces emplacements seront relocalisés dans le parking souterrain de Greenbizz 1, lequel est actuellement sous-exploité ; qu'il n'en résultera dès lors aucun report de stationnement en voirie
Considérant que le projet prévoit 32 emplacements pour véhicules motorisés dans le parking souterrain, totalement indépendant du parking de GBI, dont 2 emplacements PMR et 2 motos, ainsi que 30 emplacements vélos intérieurs pour visiteurs et travailleurs au rez, (22 au niveau de la placette entre GBI et GBII, 6 emplacements pour vélos cargos et 2 emplacements vélo au niveau de la zone logistique), 4 emplacements pour vélos logistiques au sous-sol et 6 emplacements extérieurs au niveau du pumptrack ;
Considérant que des emplacements vélo sont également envisageables aux extrémités des coursives à chaque niveau (2 x 2 arceaux, non comptabilisés dans ce total) afin de desservir directement les ateliers ;
Considérant que l'ensemble des stationnements vélos sont équipés de U inversés conformément aux recommandations du vade-mecum vélo ;
Considérant que les emplacements vélo dédiés à la logistique sont reportés au fond du parking en sous-sol, nécessitant le franchissement d'une rampe à 18% et la traversée du parking ce qui n'est pas de de nature à encourager leur utilisation, qu'il y a lieu d'étudier une solution permettant de les rapprocher des zones de logistique et de livraison, idéalement au rez ;
Considérant que les emplacement vélos cargo sont situés en fond de parking qu'il conviendrait de les déplacer pour plus de facilités ;
Considérant que la sortie de la rampe de parking, bien que conforme au RRU, ne permet pas d'avoir une vue dégagée sur les flux cyclistes et piétons longeant le bâtiment GBI à cet endroit (situation aggravée par l'angle droit du bâtiment existant et le recul de la façade du nouveau bâtiment), qu'il y a lieu de proposer un aménagement permettant de pallier tout risque d'accident (par exemple des miroirs convexes) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Considérant qu'il conviendra de veiller à ce que les livraisons et opérations logistiques soient encadrées et organisées de manière compatible avec les usages résidentiels, scolaires et publics environnants ;
Considérant que les caractéristiques urbanistiques, architecturales, environnementales et programmatiques du projet s'accordent avec celles du cadre urbain environnant et concourent, moyennant respect des conditions ci-dessous, au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous conditions de/d':
- concernant la voie d'accès pompier prévue en façade est, qui devrait dans les faits rester librement accessible, garantir via une convention avec la Ville une servitude de passage public sur sol privé ;
- préciser le dispositif de fermeture non intrusif du passage SIAMU pour les véhicules hormis les véhicules de secours et les modes actifs, en accord avec le Siamu, afin d'éviter toute utilisation abusive, de garantir la bonne lisibilité des cheminements publics, la sécurité des usagers du pumptrack, des piétons et des cyclistes, ainsi que la bonne cohabitation avec les terrasses de l'HoReCa ;
- veiller à ce que les plantations soient adaptées au contexte urbain, résilientes au changement climatique et favorables à la biodiversité locale ;
- démontrer que les ouvrages sont compatibles avec une éventuelle couverture de la zone logistique, si elle devait être source de nuisances acoustiques pour le voisinage ;
- étudier une solution permettant de rapprocher les 4 emplacements vélo logistiques du sous-sol des zones de logistique et de livraison, idéalement au rez ;
- déplacer les emplacements vélos cargo pour plus d'accessibilité ;
- proposer un aménagement en sortie de rampe du parking permettant de pallier tout risque d'accident avec les flux cyclistes et piétons longeant le bâtiment (par exemple des miroirs convexes) ;
- étudier la possibilité de déplacer la citerne sous le bâtiment afin d'augmenter la perméabilité du site ;
- revoir l'implantation des trop-pleins de la citerne afin d'éviter les interactions entre le système de récolte des eaux du projet et le futur espace rétrocédé à la Ville.

La commission de concertation invite le demandeur à introduire le cas échéant toute demande de permis d'environnement auprès des autorités compétentes en lien avec la nature des activités concernées une fois celle-ci identifiées, ainsi le cas échéant qu'une demande de permis d'urbanisme modificatif concernant l'aspect des ouvrages qui seraient modifiés suite à la concrétisation des hypothèses de réemploi.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S242/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue de la Science 4 1000 Bruxelles
Rue Montoyer 41 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: CENTRUM INVEST

Objet / Betreft: apporter des modifications en façade avant (placer la porte d'entrée à l'alignement, modifier la division de certaines fenêtres, ajouter des fenêtres), apporter des transformations structurelles intérieures, étendre les niveaux par la suppression de l'aéra, étendre le volume technique en toiture, agrandir la terrasse en toiture et modifier des terrasses (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

8

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Environnement:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des monuments et des sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu les recommandations pour les futurs projets dans le quartier européen approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 29/08/2013 ;
Considérant que le bien est situé en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au PRAS ;
Considérant que le bien se situe à proximité de biens classés mais hors zone de protection ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 16/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à apporter des modifications en façade avant (placer la porte d'entrée à l'alignement, modifier la division de certaines fenêtres, ajouter des fenêtres), apporter

des transformations structurelles intérieures, étendre les niveaux par la suppression de l'aéra, étendre le volume technique en toiture, agrandir la terrasse en toiture et modifier des terrasses ;

Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 10/03/2017 (réf. P.U. S369/2016) ayant pour objet à « transformer, avec modification de volume et extension au rez-de-chaussée et du R+6 au R+9, un immeuble de bureau en immeuble à usage mixte bureau/logement sur les 3 derniers niveaux (dont 1 studio, 2 x 1 chambre, 2 x 2 chambres et 3 x 3 chambres), réaménager le sous-sol avec maintien des 11 emplacements voitures et 2 motos ; et aménager des terrasses à partir du 6ème étage dont une commune sur le toit plat au 9ème étage» ;

Considérant qu'un permis d'urbanisme a été délivré le 29/01/2023 (réf. P.U. S239/2019), visant à modifier le permis susmentionné à savoir : démolir et reconstruire les circulations verticales principales (escalier et ascenseurs) ; apporter des modifications en façade (division de châssis et dimension terrasse) ; agrandir l'étage technique ; et modifier le parking en sous-sol ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2026 au 02/07/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que l'ensemble des interventions intérieures est acceptable et contribue à améliorer la fluidité des circulations au sein du bâtiment ;
Considérant que les interventions en façade restent mineures et ne portent pas atteinte aux qualités esthétiques du bien ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 6 en ce que l'ensemble des installations placées en toiture ne sont pas intégrée à celle-ci et dépassent le profil des biens contigus ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation de volume des locaux techniques ainsi que la suppression d'une partie de la toiture végétalisée et des panneaux solaires afin d'agrandir l'espace de terrasse ;
Considérant que l'augmentation du volume des techniques peut être admise au regard des contraintes techniques du projet ; qu'il convient néanmoins de renforcer la végétalisation de l'ensemble de la toiture et de la terrasse notamment par l'installation de bacs plantés ou par toute autre mesure paysagère appropriée ;

Considérant qu'il convient de prévoir pour les garde-corps un dispositif visant à protéger les oiseaux ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE sous réserve de:
- renforcer la végétalisation de l'ensemble de la toiture
- prévoir pour les garde-corps un dispositif visant à protéger les oiseaux ;

En application de l'article 191 ou de l'article 126/1, des plans modifiés conformément aux conditions émises ci-dessus devront être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins.

Moyennant les adaptations indiquées, les dérogations au R.R.U. titre I art 6 sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

VILLE DE BRUXELLES · STAD BRUSSEL
DÉVELOPPEMENT URBAIN
STADSONTWIKKELING
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles
Hallenstraat 4, 1000 Brussel

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D223/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Dautzenberg 70 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: S.P.L.

Objet / Betreft: isoler la façade arrière, la toiture principale et les toitures terrasses d'un immeuble de logement, ajouter une chambre dans le duplex au troisième étage et supprimer l'exutoire de fumée au-dessus de la cage d'escalier commune et procéder à des modifications structurelles intérieures (mise en conformité)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 18/06/2026 - 02/07/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

9

AVIS UNANIME (en présence de la Direction régionale de l'Urbanisme):
Ville de Bruxelles – Direction régionale de l'Urbanisme – Direction régionale des Monuments et Sites – Bruxelles Environnement:

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement et de patrimoine ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
Vu le Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) ;
Vu le Règlement communal sur les bâtisses (R.B.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'intérêt régional et en zone d'habitation au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 09/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à isoler la façade arrière, la toiture principale et les toitures terrasses d'un immeuble de logement, ajouter une chambre dans le duplex au troisième étage et supprimer l'exutoire de fumée au-dessus de la cage d'escalier commune et procéder à des modifications structurelles intérieures (mise en conformité) ;

Considérant que les travaux ont déjà été réalisés ;
Considérant que la situation du « fait accompli » ne doit pas influer sur la décision du Collège quant à l'acceptabilité de la demande ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

Considérant que la partie arrière gauche
Considérant que pour ce même bien un permis d'urbanisme a été délivré le 23/06/2022 (réf. P.U. D206/2021) ayant pour objet « diviser une maison unifamiliale en 3 logements, agrandir une cour anglaise, réaliser une extension au 2ème étage en façade arrière, relever la toiture au niveau du versant arrière et restaurer la façade » ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2026 au 02/07/2026 pour les motifs suivants :
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- application de la prescription particulière 18.al3 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS) ;
Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) en date du 12/06/2026 ;
Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du 16/06/2026 portant les références PU/2019.0625/7/T ;
Considérant que les conditions émises n'appellent pas l'adaptation des plans ;

Considérant que la demande porte essentiellement sur la mise en conformité de l'isolation par l'extérieur de la façade arrière et des toitures plates du bien ;
Considérant que l'isolation de la façade arrière déroge au RRU Titre I article 4 (profondeur) en ce que le complément d'épaisseur de l'isolation engendre le dépassement en profondeur de plus de 3 mètres (+/-5m46) du profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde du bien voisin au n°74 ;
Considérant néanmoins que cette modification est minime et améliore les performances énergétiques du bien et que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant également que le projet prévoit de mettre en conformité la modification de l'aménagement intérieur au niveau du duplex du 2ème et 3ème niveau afin de créer une 3ème chambre de 11 m² au 3ème étage ;
Considérant que ces adaptations engendrent des modifications structurelles minimes sans incidence sur l'habitabilité du bien et le bon aménagement des lieux et qu'elles n'engendrent pas de dérogations ;

Considérant enfin que l'exutoire de fumée prévu dans la demande délivrée le 23/06/2022 (réf. P.U. D206/2021) prévoyait la pose d'un exutoire de fumée dans le lanterneau et la verrière surplombant l'escalier commun ;
Considérant que cette solution s'étant avérée techniquement difficile à mettre en œuvre, l'exutoire de fumée a dès lors été supprimé et un système de détection incendie a été mis en œuvre dans la cage d'escalier commune ;
Considérant que cette modification a fait l'objet d'échanges préalables avec le SIAMU et que l'avis SIAMU émis le 16/06/2026 est favorable ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE.

La dérogation au RRU en ce qui concerne le Titre I article 4 (profondeur) est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 14/07/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: stedenbouwkundige vergunning

Réf. / Ref.: T486/2024 (PFD)

Adresse / Adres:
Nieuwland 194 – 198 1000 Brussel

Demandeur / Aanvrager: VLAAMSE GEMEENSCHAPSCOMMISSIE

Objet / Betreft: Regulariseren van de uitgevoerde werken, na het instorten van een deel van een muur tijdens werkzaamheden voor het realiseren van de vergunning 04/PFD/1746035, mbt het inkorten van de toegang tot de binnenkoer van de school en het versterken van de verzwakte tussenmuur met een houten structuur die als pergola gebruikt kan worden.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 11/06/2026 - 26/06/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 07/07/2026

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

---

10 **<u>EENPARIG ADVIES (in aanwezigheid van de Gewestelijke Directie Stedenbouw):
Stad Brussel – Gewestelijke Directie Stedenbouw – Gewestelijke Directie Monumenten en Landschappen - Leefmilieu Brussel</u>:**

Gezien het goed zich situeert in een gebied van collectief belang of van openbare diensten en in een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP), vastgelegd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001;
Overwegende dat de aanvraag het regulariseren van de uitgevoerde werken, na het instorten van een deel van een muur tijdens werkzaamheden voor het realiseren van de vergunning 04/PFD/1746035, betreft;
Overwegende de ligging van het betrokken goed in het wijkcontract Rouppe;
Overwegende dat het terrein gelegen is in het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) “Marollen - Nieuwland” en strookt met de voorschriften van dit plan;
Gezien de beslissing van de Raad van State van 4/03/2026 waarin gesteld wordt dat algemeen voorschrift 0.6 van het GBP van kracht is voor deze aanvraag en dus aan een openbaar onderzoek moet worden voorgelegd, zodat de eventuele opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek kunnen worden ingediend en/of er de mogelijkheid wordt geboden om gehoord te worden tijdens de overlegcommissie;
Overwegende dat de aanvraag bijgevolg onderworpen is aan speciale regelen van openbaarmaking omwille van volgend motief:

- Toepassing van het algemeen voorschrift 0.6: werken en handelingen die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;

Overwegende dat er 1 bezwaar werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat plaatsvond tussen 12/06/2026 en 26/06/2026, met betrekking tot de eigendomsrechten van de steeg en de impact dat dit project op deze ruimte heeft; dat de buur de muur wenst te behouden omwille van de akoestische buffer die hij zou vormen, aanvoert dat gemaakte openingen de stabiliteit van de

muur hebben verzwakt, de steunberen te ingrijpend vindt en aangeeft dat een bestaande schouw moest worden omgevormd ter hoogte van de nieuwe tribune behorend tot de wc/douche ter hoogte van het atelier;
Dat het initieel voorziene tijdslot van het openbaar onderzoek met 1 dag werd verlengd, omdat de bestanden pas de eerste dag van het openbaar onderzoek werden opgeladen en dus verzekerd moest worden dat de volledige termijn van 15 dagen werden nageleefd;
Overwegende dat het advies van de DBDMH niet gevraagd werd, mits afbraakwerken van gebouwen en buitenaanleg, conform de bestemming van gebieden voor koeren en tuinen zoals omheiningen en de plaatsing van voorzieningen van recreatief en decoratief gebruik, worden vrijgesteld van dit advies;
Overwegende dat het project zich kadert in een grotere renovatie van de schoolsite in het binnenterrein van het huizenblok; dat de huidige aanvraag voortvloeit uit een reeks afgeleverde vergunningen met betrekking tot de transformatie van deze schoolsite ; dat deze aanvraag strekt tot het regulariseren van de uitgevoerde werken, na het instorten van een deel van een muur tijdens werkzaamheden voor het realiseren van de vergunning 04/PFD/1746035, mbt het inkorten van de toegang tot de binnenkoer van de school en het versterken van de verzwakte tussenmuur met een houten structuur die als pergola gebruikt kan worden;
Overwegende dat de resterende muur verstevigd wordt ter hoogte van de steeg om de veiligheid van de leerlingen te garanderen; dat de toegevoegde ondersteunende constructie praktisch niet zichtbaar is vanop aangrenzende percelen;
Overwegende dat, volgens het kadastraal plan, de ingestorte muur volledig op eigen perceel gelegen is; dat het in die zin geen gemeenschappelijke muur betreft;
Overwegende dat de aanvrager toelicht dat de steeg wel degelijk hun eigendom is; dat de riolering van deze schoolsite onder deze passage is gelegen; dat ze onder andere beschikken over de sleutels van de verschillende deuren in de steeg en dat ze de kosten dragen voor de uitgevoerde werken;
Overwegende dat de opmerking betrekking heeft op de eigendomsrechten van de steeg en op de impact van het project op deze ruimte; dat hierbij aangegeven wordt dat het atelier toegankelijk is via deze steeg; dat, zoals aangegeven op het kadasterplan, de kadastrale gegevens twee percelen vermelden, namelijk perceel 359W (woning aan de Wasserijstraat) en perceel 359V (atelier langsheen de steeg);
Dat, ongeacht wiens eigendom de steeg is, er een recht van doorgang is naar het atelier, wat niet wordt ontkend door de aanvrager (school):
Overwegende dat vragen rijzen over de rechtsgeldige toestand van het atelier, omdat er tijdens de overlegcommissie wordt aangeven dat er woonruimten uitgeven op deze smalle ruimte; dat, vanuit stedenbouwkundig oogpunt, het organiseren van bewoonbare lokalen niet aanvaardbaar wordt geacht in deze achterbouwtypologie; dat in elk geval de goede ruimtelijke ordening van kracht is;
Overwegende dat de rechtsgeldige situatie van het atelier werd nagegaan in de archieven van Brussel; dat er geen woon- of sanitaire lokalen vermeld worden op de plannen; dat een woning en/of bewoonbare lokalen niet gerechtvaardigd is ter hoogte van het atelier;
Overwegende dat de leden van de overlegcommissie niet bevoegd zijn om een uitspraak te doen over de eigendoms- of erfdienstbaarheidsgeschillen en zich beperken tot een stedenbouwkundige beoordeling van de voorliggende aanvraag; dat de overlegcommissie zich dus uitspreekt over het stedenbouwkundige luik van dit project;
Dat het beperken van de lengte van de steeg begrijpelijk is, alsook de onmiddellijke werken om de rest van de muur te verstevigen om de veiligheid van de leerlingen te verzekeren; dat de toegang tot het atelier gevrijwaard blijft;
Dat de passage niet over een erfgoedkundige waarde beschikt;
Dat, rekening houden met de beperkte breedte van de steeg, de muur niet als akoestische buffer kan worden gezien voor de woningen aan de straatzijde;
Dat het toevoegen van een deel van de steeg een meerwaarde biedt aan de speelplaats, wetende dat de oppervlakte van de speelplaats beperkt is in dit sterk verstedelijkt gebied;
Dat ter hoogte van de ingestorte muur een houten tribune wordt voorzien, met een pergola erboven; dat deze infrastructuur het groenkarakter van de speelplaats en dus van het

binnenterrein van het huizenblok verbetert; dat eveneens deze nieuwe luifel- en trapconstructie praktisch niet zichtbaar is vanaf aangrenzende percelen;
Dat deze installatie een kwalitatieve aanvulling biedt op de schoolinfrastructuur en zich goed integreert in zijn bebouwde context;
Overwegende dat de handelingen en werken het binnenterrein van het huizenblok aantasten;
Overwegende dat de aanvraag geen impact heeft op de bestaande verharding van het binnenterrein van het huizenblok; dat het een bestaande speelplaats betreft die in grote mate verhard aangelegd is wegens functionele vereisten; dat toch de nodige regenwateropvang en recuperatie werd voorzien in eerdere vergunningen; dat een kwalitatieve en kwantitatieve vergroening van het binnengebied wordt nagestreefd, rekening houdend met de noden van de school en de sterk bebouwde context waarin het gelegen is; dat de voorziene houten constructie zich kader binnen een Groenblauw-subsidieproject om meer groen en water op de speelplaats te integreren,
Overwegende dat het project een kwalitatieve evolutie biedt van het binnenterrein van het huizenblok, geenszins bijkomende hinder genereert naar de buurt en in lijn ligt met de eerdere transformatie van de speelplaats;
Overwegende, uitgaande van het voorgaande, dat het project zich inpast in de onmiddellijke stedelijke kader en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening;

GUNSTIG advies.