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: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: H174/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Chaussée de Haecht 1221 - 1225 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LIDL BELGIUM GmbH und Co.KG - S.A.

Objet / Betreft: Démolir les bâtiments de la carrosserie et la partie avant de l'entrepôt existant, aménager un nouveau commerce de biens du secteur alimentaire (supermarché Lidl) et un parking extérieur de 92 emplacements pour voitures et 30 emplacements pour vélos.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 1

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 – Bruxelles Environnement – Direction régionale des Monuments et Sites:

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'à l'inventaire public de l'état du sol, la parcelle 21821B63M est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) et la parcelle 21821B65X3 est reprise en catégorie 0+3 (suspicion + zone polluée sans risque) ;
Considérant que le projet se situe en « Zone C » d'accessibilité en transport en commun (moyennement desservie) ;
Vu le schéma-directeur pour Haren, approuvé par la Ville de Bruxelles en 2013 ;
Considérant que le projet vise à démolir les bâtiments de la carrosserie et la partie avant de l'entrepôt existant, aménager un nouveau commerce de biens du secteur alimentaire (supermarché Lidl) et un parking extérieur de 92 emplacements pour voitures et 30 emplacements pour vélos.
Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'annexe B du CoBAT :

- 25) Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles
- 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

- 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 02/03/2026 pour le permis d'urbanisme et le 12/06/2026 pour le permis d'environnement ;
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 administrations ou instances suivantes : le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), VIVAQUA, Access and Go, ASTRID et Infrabel ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU envoyé au fonctionnaire délégué le 06/03/2026, complété par l'avis favorable conditionnel envoyé le 30/03/2026 ; que les conditions reprises ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;
Vu l'avis d'ASTRID du 10/03/2026, favorable à condition d'avoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du supermarché ;
Vu l'avis de Vivaqua du 11/03/2026 ;
Vu l'avis d'Infrabel du 30/03/2026, qui n'a pas d'objection sous réserve du respect de certaines conditions sur les abords du chemin de fer et des caténaires (notamment la position des arbres), ainsi que sur des conditions de chantier ;
Vu l'avis d'AccessAndGo du 29/04/2026, qui estime que le projet est conforme aux normes PMR du RRU ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulières 9bis.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : plus de 1000 m² de commerce en zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) ;
- Application de l'article 175/20 §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 12/08/2026 au 10/09/2026 et qu'une demande d'être entendu a été introduite ;
Qu'une réaction a été introduite hors délai ; qu'elle soutient le projet, et met en avant certains aspects positifs et négatifs de sa localisation et de son accessibilité ;
Considérant que le bâtiment a initialement été considéré comme une construction isolée, mais qu'en seconde analyse, il apparait qu'il doit être considéré comme une construction mitoyenne qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les articles suivants :

- Art. 3 : implantation à l'alignement ou au front de bâtisse ;
- Art. 4 : profondeur des constructions ;
- Art. 11 : aménagement des zones de recul ;
- Art. 12 : aménagement des zones de cours et jardins
- Art. 13 : maintien d'une surface perméable ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le terrain visé par la présente demande s'étend sur quatre parcelles cadastrales et se situe entre la chaussée de Haecht et la voie ferrée ; qu'il a une superficie de 7.329m² et que le taux d'imperméabilisation des parcelles est de 92% soit 6.759,5m² ;
Qu'une partie des bâtiments étaient initialement constitué par un stock/centre d'écolage BRICO sur l'arrière du site (grand entrepôt) et par un petit immeuble de bureau en partie avant-gauche, côté rue ;

Que ce site a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour aménager un magasin BRICO avec un parking de plus grande dimension en remplacement de la zone de bureau ; que ce permis, référencé 04/PFD/1848758, a été notifié par le fonctionnaire délégué le 30/03/2023 ; qu'il a été prorogé pour une durée d'un an et est donc valable jusqu'au 30/03/2027 ; que les travaux qu'il prévoit ne semblent pas avoir été réalisés, mais que le changement d'affectation a bien été mis en œuvre en ce que l'entrepôt est entretemps devenu un commerce grand commerce spécialisé ; que ce commerce a toutefois fermé ses portes en avril 2024 ;
Que d'autre part, un atelier de mécanique et de carrosserie automobile occupe un complexe de hangars sur un niveau en fond de parcelle, ainsi qu'un bâtiment de deux à trois niveaux, sur trois façades, situé à front de rue sur la limite mitoyenne droite et adossé à la maison mitoyenne voisine à front de voirie ;
Considérant donc qu'au Nord-Est le projet est bordé par une maison mitoyenne de deux à trois niveaux, mais que l'alignement se déstructure très vite par la suite ; que la majorité de l'ilot est imperméabilisé par des hangars et des parkings à ciel ouvert ;
Considérant qu'au Sud-Ouest, l'alignement est légèrement plus structuré et se compose de bâtiments de deux à trois niveaux présentant une zone de recul souvent minéralisée ; que la zone de cour et jardin est la plupart du temps bâtie, notamment à la limite mitoyenne avec le présent projet, qui comporte une série de hangars sur un niveau ;
Considérant que le site est également bordé à l'arrière par la voie ferrée, et à l'avant par une voirie régionale, avec circulation automobile en double sens, comprenant une bande réservée transport en communs/vélo vers la Ville, et comportant une piste cyclable séparée dans l'autre sens de circulation ;
Considérant que le projet prévoit plus précisément la création d'un supermarché de 2.362m² et de son parking ; que le projet vise à démolir l'entièreté du site de la carrosserie située du côté droit, à savoir les hangars situés en fond de parcelle, ainsi que le bâtiment adossé à la maison mitoyenne voisine ;
Que sur le site de l'ancien grand commerce spécialisé, il est prévu de modifier légèrement le projet autorisé par le permis d'urbanisme du 30/03/2023 ; que l'entrepôt est conservé presque entièrement mais que la première travée est enlevée pour diminuer la surface totale du commerce et s'ajuster aux besoins réels du magasin ;
Considérant qu'à ce stade, le demandeur ne prévoit pas de réutilisation des matériaux issus de la démolition ; que néanmoins, le rapport d'incidences précise que « *la possibilité d'inclure les appareils sanitaires dans l'économie circulaire n'est, à ce stade, pas à exclure* » (p.102) ;
Considérant que la démolition des hangars en fond de parcelle ainsi que la réduction du hangar maintenu ne posent pas de problème particulier ; qu'au contraire ces démolitions permettent de dédensifier les zones de recul et de cours et jardins ; que cependant, le demandeur propose de remplacer ces espaces principalement par du parking ; que le projet ne prévoit que très peu de zones de pleine terre ou d'aménagement paysager permettant l'intégration de son projet dans le cadre urbain environnant ;
Qu'en outre, la démolition du bâtiment mitoyen en front de rue déforce l'alignement de la rue et participe à la déstructuration du tissu urbain ;

Quant à la destination des bâtiments :

Considérant qu'en situation existante, le site est occupé par 2.999,5m² de grand commerce spécialisé (Brico) et 1606,5m² d'activités productives (carrosserie) ;
Que le projet prévoit la suppression de l'activité productive et la réduction de la superficie du commerce pour aménager 2.374,9m² de commerce alimentaire ;
Considérant que le projet se situe en zone d'entreprise en milieu urbain ; que ces zones sont destinées à être affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises ; que ces zones peuvent aussi être affectés aux logements, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public moyennant le respect de certaines conditions ;
Considérant que le demandeur met en avant le fait que le projet conserve les mêmes fonctions, à savoir exploitation d'un supermarché ; que cependant, le commerce « Brico » était à considérer

comme un grand commerce spécialisé pouvant être autorisé jusqu'à 3500m² dans cette zone ; qu'un supermarché type « Lidl » est un commerce du secteur alimentaire et ne peut être considéré comme un grand commerce spécialisé ; qu'il doit être considéré comme un simple commerce ;
Que le commerce ne peut dépasser les 1.000m² par immeuble que si cette augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, et si les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
Qu'en l'occurrence, le projet dépasse de plus de 1.374,9m² cette superficie ;
Que le demandeur mentionne l'impact positif dans son rapport d'incidence (p.51) : *« […] un magasin Lidl dans cette zone représenterait un réel atout pour le quartier étant donné qu'aucune autre surface commerciale de ce type n'est présente dans les environs* » ;
Que cependant, le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/1866514 et notifié le 08/07/2025 autorise, à moins de 500m, 3.498m² de commerce alimentaire au sein d'un projet global permettant également la création de logements et d'activités productives et s'intégrant dans le tissu urbain ;
Qu'en outre, le projet prévoit la démolition de 1606,5m² d'activité productive ;
Considérant que cela va à l'encontre des objectifs soutenus par la zone d'entreprise en milieu urbain ;

Quant à l'implantation et aux volumes des constructions :

Considérant qu'en situation projetée, le site est composé du maintien de 2.374,9m² du hangar existant (anciennement Brico), en retrait par rapport à l'alignement, avec un recul latéral par rapport à la limite mitoyenne située au Nord-Est et en mitoyenneté par rapport à la parcelle située au sud ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3 (implantation à l'alignement ou au front de bâtisse) du titre I du RRU ; qu'en effet le projet s'éloigne du front de bâtisse existant au sud par la démolition du bâtiment de bureaux et de la première travée du hangar maintenu, et qu'il créée une zone de recul latérale par la démolition du bâtiment mitoyen et des hangars de l'ancienne carrosserie ;
Qu'en outre, la démolition de la maison mitoyenne située sur le site de la carrosserie participe à accentuer cette dérogation et à déstructurer l'alignement ; qu'elle laisse un mitoyen aveugle apparent ;
Considérant que le projet déroge également à l'art. 4 (profondeur des constructions) du titre I du RRU principalement en ce que la profondeur du parking dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet prévoit le renouvellement des deux façades les plus visibles depuis l'espace public :

- la façade orientée vers la chaussée est reconstruite après la démolition de la première travée de l'entrepôt ;
- la façade latérale tournée vers le parking donnant sur le site de l'ancienne carrosserie ;

Que ces deux façades sont réalisées en mur rideau pour les parties vitrées, et en crépi pour les parties opaques ; qu'un soubassement en béton gris clair protège les pieds de façade ;
Qu'en partie supérieure, un couronnement en panneaux métalliques gris anthracite vient habiller les toitures existantes conservées ;
Que la façade arrière et le mur mitoyen Sud-Ouest sont conservés en l'état ; que le bardage blanc existant est laissé en place ; qu'elles sont isolées par l'intérieur conformément à la proposition PEB ; que les portes d'accès extérieures sont renouvelées en aluminium thermolaqué gris foncé ;
Que les toitures du bâtiment sont conservées en l'état et que les systèmes de désenfumage existants sont conservés ;

Que ces propositions maintiennent un aspect « péri-urbain » ou de zoning commercial, ce qui n'est pas souhaitable et qui ne contribue pas à la requalification de la zone, telle que soutenue par les autres projets en cours de développement à proximité ;
Considérant que l'espace intérieur est recloisonné ; que la surface de vente est de 1200m² et est accessible via un sas d'entrée situé à l'angle mais orienté vers la façade latérale ; que le projet active moins la façade à rue que la façade latérale ;
Qu'à l'arrière, on retrouve l'espace de stockage et les locaux du personnel ; que les livraisons se font par l'arrière de l'immeuble côté chemin de fer où un quai est aménagé pour des semi-remorques ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le projet déroge à l'article 11 du titre I du RRU en ce que la zone de recul est presqu'entièrement recouverte par un parking ; qu'elle ne participe pas à l'intégration dans le paysage urbain du bâtiment ;
Qu'en outre, une cabine haute-tension est prévu à l'angle sud du site sur cette même zone de recul ; que les arbres présents sont abattus ; que même s'ils présentent un faible intérêt, ils participent à la végétalisation des abords de la chaussée de Haecht ; que la demande manque de précision en ce qui concerne les éventuelles plantations prévues en compensation des abattages (implantation, essence, nombre, …) ;
Qu'une partie du site est maintenu en pleine terre mais que cependant, les abords du bâtiment sont principalement constitués de parkings ou d'aire de manœuvres ; que les emplacements de stationnement sont revêtus de matériaux semi-perméables ;
Considérant que le projet déroge également aux articles 12 et 13 du titre I du RRU en ce que la zone de cours et jardins et la zone latérale ne participent que très peu au développement de la flore, et que la surface perméable plantée est inférieure à 50% de la zone ;
Que les abords du bâtiment gagneraient à avoir un véritable aménagement paysager, permettant l'intégration du bâtiment existant au tissu urbain environnant ;
Considérant néanmoins qu'il est à noter que le projet prévoit une réduction significative de la surface imperméable du site, ce qui est positif du point de vue de la gestion des eaux pluviales et de la lutte contre les ilots de chaleur ; que cependant, cette désimperméabilisation n'est pas réellement mise à profit sur le plan paysager ou de l'intégration urbanistique ;

Quant à la mobilité :

Considérant qu'une nouvelle zone de livraison est égalent prévue à l'arrière du site et n'est pas visible depuis l'espace public ; que les manœuvres des camions se feront au sein du site, sur le parking ;
Considérant que le projet prévoit 92 emplacements de stationnement pour voiture (dont 3 emplacements PMR, et 3 emplacements famille) et 45 emplacements vélos (dont 4 cargos et 6 employés) ;
Que selon le rapport d'incidences, ce chiffre est inférieur aux standards habituels de Lidl ; qu'il est précisé que « *dans ses standards de construction actuels, Lidl prévoit 151 emplacements voiture et 12 emplacements de vélo pour une surface commerciale brute de 2.200m²* » (p.14) ; qu'il y a donc un risque de report du stationnement sur la voirie ;
Considérant que l'accès des véhicules automobiles se fera via la chaussée de Haecht ; que cet accès prévoit la mise en place d'une barrière « entrée » et d'une barrière « sortie » comme uniques voies de passage pour les véhicules ; que cependant, aucun aménagement n'est prévu sur la chaussée de Haecht (pas de tourne à gauche) ; qu'en période d'affluence, la création de ce parking risque d'avoir un impact sur la fluidité du trafic de la chaussée de Haecht ; que c'est un axe « Plus » pour les poids lourds et les transports en commun, et « confort » pour les automobiles ; qu'un nombre conséquent d'usager du parking risque de provenir du centre-ville, et devront donc franchir la bande de circulation vers la ville ainsi que la bande « TC/vélo », avec le risque de remontées de files et de situations accidentogènes ;

Qu'il y a lieu de veiller à ce que la fluidité du trafic ne soit pas impactée ; que le rapport d'incidences n'analyse pas en détail ce risque ; que le projet doit être approfondi sur cet aspect ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet met en place une gestion intégrée des eaux pluviales ; que les eaux de pluie sont acheminées des toitures vers une citerne de réutilisation avec raccordements aux sanitaires et un robinet extérieur destiné à l'entretien des abords ;
Que les eaux de ruissellement qui n'auront pas été infiltrées au niveau des zones vertes seront acheminées vers des noues situées dans les espaces verts à l'arrière du site ;

En conclusion :

Considérant de ce qui précède que le projet demanderait à être mieux motivé en ce qui concerne sa compatibilité avec la prescription 9bis.2 du PRAS ; qu'en l'état, le projet ne semble pas répondre aux conditions de cette prescription en ce qu'il prévoit une surface de commerce trop importante sans proposer d'autre type d'activité et en réduisant la surface d'activité productive ;
Considérant que son implantation ainsi que l'aménagement de ses abords dérogent aux articles 5, 6, 11, 12 et 13 du titre I du RRU ; que ces dérogations ne se justifient pas en ce qu'elles ne participent pas à la bonne intégration du projet dans son cadre urbain ;
Que le projet est peu qualitatif sur le plan esthétique, ne contribue pas à une plus-value paysagère du site, tout en se révélant potentiellement problématique en termes de mobilité ; qu'il ne participe pas à améliorer la structure du tissu urbain ;
Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne participe pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS /PPAS;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de démolition partielle d'un ancien commerce et d'une carrosserie pour aménager un supermarché ;
Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation des rubriques suivantes :

- 64 A : 1 four électrique
- 68 B : 92 emplacements de parking à ciel ouvert
- 90 : 1 supermarché de 2350.86 m²
- 106 A : 1 dépôt de déchets de sous-produits de l'abbatage
- 132 A : 2 pompes à chaleur
- 148 A : 1transformateur statique

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU émis le 16/06/2026 ;

GIEP :

Considérant que la gestion des eaux pluviales est nettement améliorée par rapport à la situation existante ;
Considérant néanmoins que les surfaces d'infiltration de la zone 1 (magasin) suffisent à peine à faire face aux surfaces de ruissellement ;
Considérant que les surfaces d'infiltration de la zone 2 (reste du site) sont suffisantes ;

Considérant que la gestion des eaux de ruissellement de la zone 1 pourraient être optimisée en connectant les deux zones et permettant le trop-plein de la Zone 1 vers la Zone 2 ;

Mobilité/parking :

Considérant que la rapport d'incidences précise que « Au regard de la nature du projet similaire à la situation existante (exploitation d'une surface commerciale), de la mise en place d'emplacements de parkings et vélos supplémentaires, des aménagements prévus pour l'accès des divers usagers au site, et le projet n'impliquant pas de modification au niveau de l'espace public, il est estimé que le projet n'aura pas d'effet significatif sur la mobilité du quartier. » ;
Considérant toutefois que le projet prévoit une augmentation substantielle de l'offre de stationnement, passant de 17 à 92 emplacements, soit la création de 75 emplacements supplémentaires ;
Considérant que cette augmentation significative de la capacité de stationnement est susceptible d'engendrer une hausse importante de la fréquentation du site par les véhicules motorisés et, par conséquent, d'accroître la charge de trafic et les contraintes de mobilité dans le quartier ;
Considérant que, bien qu'il s'agisse d'un commerce, le type de clientèle sera différent de la situation passée et qu'il y a lieu d'étudier l'impact de ce nouveau commerce sur la mobilité du quartier ;

Livraisons :

Considérant que l'espace de manœuvre pour les livraison est trop étroit ; que les manœuvre pourraient empiéter sur le terre-plein central et sur les emplacements de parking n°62 à 65 et 69 à 76 ;
Considérant le grand nombre d'emplacements de parking dédié au projet ;
Considérant que supprimer certains emplacements stratégique permettrait de résoudre le problème de manœuvre des livraison ;

Avis DÉFAVORABLE

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: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: H575/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Chaussée de Haecht 1221 - 1225 1130 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: LIDL BELGIUM GmbH und Co.KG - S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un supermaché

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 1

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2026

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

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

1 ***Pour le permis d'urbanisme :***

Considérant que le bien se situe en zone d'entreprise en milieu urbain et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant qu'à l'inventaire public de l'état du sol, la parcelle 21821B63M est reprise en catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) et la parcelle 21821B65X3 est reprise en catégorie 0+3 (suspicion + zone polluée sans risque) ;
Considérant que le projet se situe en « Zone C » d'accessibilité en transport en commun (moyennement desservie) ;
Vu le schéma-directeur pour Haren, approuvé par la Ville de Bruxelles en 2013 ;
Considérant que le projet vise à démolir les bâtiments de la carrosserie et la partie avant de l'entrepôt existant, aménager un nouveau commerce de biens du secteur alimentaire (supermarché Lidl) et un parking extérieur de 92 emplacements pour voitures et 30 emplacements pour vélos.
Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'annexe B du CoBAT :

- 25) Parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles
- 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
- 31) Etablissement commercial dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 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: 22/09/2026

Considérant que la demande et son rapport d'incidences ont été déclarés complets en date du 02/03/2026 pour le permis d'urbanisme et le 12/06/2026 pour le permis d'environnement ;
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 administrations ou instances suivantes : le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), VIVAQUA, Access and Go, ASTRID et Infrabel ;
Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU envoyé au fonctionnaire délégué le 06/03/2026, complété par l'avis favorable conditionnel envoyé le 30/03/2026 ; que les conditions reprises ne nécessitent pas la modification des plans de la demande de permis ;
Vu l'avis d'ASTRID du 10/03/2026, favorable à condition d'avoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du supermarché ;
Vu l'avis de Vivaqua du 11/03/2026 ;
Vu l'avis d'Infrabel du 30/03/2026, qui n'a pas d'objection sous réserve du respect de certaines conditions sur les abords du chemin de fer et des caténaires (notamment la position des arbres), ainsi que sur des conditions de chantier ;
Vu l'avis d'AccessAndGo du 29/04/2026, qui estime que le projet est conforme aux normes PMR du RRU ;
Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et commission de concertation) pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulières 9bis.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) : plus de 1000 m² de commerce en zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) ;
- Application de l'article 175/20 §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'article 176/1 du CoBAT : projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du 12/08/2026 au 10/09/2026 et qu'une demande d'être entendu a été introduite ;
Qu'une réaction a été introduite hors délai ; qu'elle soutient le projet, et met en avant certains aspects positifs et négatifs de sa localisation et de son accessibilité ;
Considérant que le bâtiment a initialement été considéré comme une construction isolée, mais qu'en seconde analyse, il apparait qu'il doit être considéré comme une construction mitoyenne qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les articles suivants :

- Art. 3 : implantation à l'alignement ou au front de bâtisse ;
- Art. 4 : profondeur des constructions ;
- Art. 11 : aménagement des zones de recul ;
- Art. 12 : aménagement des zones de cours et jardins
- Art. 13 : maintien d'une surface perméable ;

Quant à la situation existante et aux démolitions :

Considérant que le terrain visé par la présente demande s'étend sur quatre parcelles cadastrales et se situe entre la chaussée de Haecht et la voie ferrée ; qu'il a une superficie de 7.329m² et que le taux d'imperméabilisation des parcelles est de 92% soit 6.759,5m² ;
Qu'une partie des bâtiments étaient initialement constitué par un stock/centre d'écolage BRICO sur l'arrière du site (grand entrepôt) et par un petit immeuble de bureau en partie avant-gauche, côté rue ;
Que ce site a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme pour aménager un magasin BRICO avec un parking de plus grande dimension en remplacement de la zone de bureau ; que ce permis, référencé 04/PFD/1848758, a été notifié par le fonctionnaire délégué le 30/03/2023 ; qu'il a été prorogé pour une durée d'un an et est donc valable jusqu'au 30/03/2027 ; que les

travaux qu'il prévoit ne semblent pas avoir été réalisés, mais que le changement d'affectation a bien été mis en œuvre en ce que l'entrepôt est entretemps devenu un commerce grand commerce spécialisé ; que ce commerce a toutefois fermé ses portes en avril 2024 ;
Que d'autre part, un atelier de mécanique et de carrosserie automobile occupe un complexe de hangars sur un niveau en fond de parcelle, ainsi qu'un bâtiment de deux à trois niveaux, sur trois façades, situé à front de rue sur la limite mitoyenne droite et adossé à la maison mitoyenne voisine à front de voirie ;
Considérant donc qu'au Nord-Est le projet est bordé par une maison mitoyenne de deux à trois niveaux, mais que l'alignement se déstructure très vite par la suite ; que la majorité de l'ilot est imperméabilisé par des hangars et des parkings à ciel ouvert ;
Considérant qu'au Sud-Ouest, l'alignement est légèrement plus structuré et se compose de bâtiments de deux à trois niveaux présentant une zone de recul souvent minéralisée ; que la zone de cour et jardin est la plupart du temps bâtie, notamment à la limite mitoyenne avec le présent projet, qui comporte une série de hangars sur un niveau ;
Considérant que le site est également bordé à l'arrière par la voie ferrée, et à l'avant par une voirie régionale, avec circulation automobile en double sens, comprenant une bande réservée transport en communs/vélo vers la Ville, et comportant une piste cyclable séparée dans l'autre sens de circulation ;
Considérant que le projet prévoit plus précisément la création d'un supermarché de 2.362m² et de son parking ; que le projet vise à démolir l'entièreté du site de la carrosserie située du côté droit, à savoir les hangars situés en fond de parcelle, ainsi que le bâtiment adossé à la maison mitoyenne voisine ;
Que sur le site de l'ancien grand commerce spécialisé, il est prévu de modifier légèrement le projet autorisé par le permis d'urbanisme du 30/03/2023 ; que l'entrepôt est conservé presque entièrement mais que la première travée est enlevée pour diminuer la surface totale du commerce et s'ajuster aux besoins réels du magasin ;
Considérant qu'à ce stade, le demandeur ne prévoit pas de réutilisation des matériaux issus de la démolition ; que néanmoins, le rapport d'incidences précise que « *la possibilité d'inclure les appareils sanitaires dans l'économie circulaire n'est, à ce stade, pas à exclure* » (p.102) ;
Considérant que la démolition des hangars en fond de parcelle ainsi que la réduction du hangar maintenu ne posent pas de problème particulier ; qu'au contraire ces démolitions permettent de dédensifier les zones de recul et de cours et jardins ; que cependant, le demandeur propose de remplacer ces espaces principalement par du parking ; que le projet ne prévoit que très peu de zones de pleine terre ou d'aménagement paysager permettant l'intégration de son projet dans le cadre urbain environnant ;
Qu'en outre, la démolition du bâtiment mitoyen en front de rue déforce l'alignement de la rue et participe à la déstructuration du tissu urbain ;

Quant à la destination des bâtiments :

Considérant qu'en situation existante, le site est occupé par 2.999,5m² de grand commerce spécialisé (Brico) et 1606,5m² d'activités productives (carrosserie) ;
Que le projet prévoit la suppression de l'activité productive et la réduction de la superficie du commerce pour aménager 2.374,9m² de commerce alimentaire ;
Considérant que le projet se situe en zone d'entreprise en milieu urbain ; que ces zones sont destinées à être affectées aux activités productives et aux services intégrés aux entreprises ; que ces zones peuvent aussi être affectés aux logements, aux commerces et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public moyennant le respect de certaines conditions ;
Considérant que le demandeur met en avant le fait que le projet conserve les mêmes fonctions, à savoir exploitation d'un supermarché ; que cependant, le commerce « Brico » était à considérer comme un grand commerce spécialisé pouvant être autorisé jusqu'à 3500m² dans cette zone ; qu'un supermarché type « Lidl » est un commerce du secteur alimentaire et ne peut être considéré comme un grand commerce spécialisé ; qu'il doit être considéré comme un simple commerce ;

Que le commerce ne peut dépasser les 1.000m² par immeuble que si cette augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, et si les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
Qu'en l'occurrence, le projet dépasse de plus de 1.374,9m² cette superficie ;
Que le demandeur mentionne l'impact positif dans son rapport d'incidence (p.51) : *« […] un magasin Lidl dans cette zone représenterait un réel atout pour le quartier étant donné qu'aucune autre surface commerciale de ce type n'est présente dans les environs* » ;
Que cependant, le permis d'urbanisme référencé 04/PFD/1866514 et notifié le 08/07/2025 autorise, à moins de 500m, 3.498m² de commerce alimentaire au sein d'un projet global permettant également la création de logements et d'activités productives et s'intégrant dans le tissu urbain ;
Qu'en outre, le projet prévoit la démolition de 1606,5m² d'activité productive ;
Considérant que cela va à l'encontre des objectifs soutenus par la zone d'entreprise en milieu urbain ;

Quant à l'implantation et aux volumes des constructions :

Considérant qu'en situation projetée, le site est composé du maintien de 2.374,9m² du hangar existant (anciennement Brico), en retrait par rapport à l'alignement, avec un recul latéral par rapport à la limite mitoyenne située au Nord-Est et en mitoyenneté par rapport à la parcelle située au sud ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3 (implantation à l'alignement ou au front de bâtisse) du titre I du RRU ; qu'en effet le projet s'éloigne du front de bâtisse existant au sud par la démolition du bâtiment de bureaux et de la première travée du hangar maintenu, et qu'il créée une zone de recul latérale par la démolition du bâtiment mitoyen et des hangars de l'ancienne carrosserie ;
Qu'en outre, la démolition de la maison mitoyenne située sur le site de la carrosserie participe à accentuer cette dérogation et à déstructurer l'alignement ; qu'elle laisse un mitoyen aveugle apparent ;
Considérant que le projet déroge également à l'art. 4 (profondeur des constructions) du titre I du RRU principalement en ce que la profondeur du parking dépasse les trois quarts de la profondeur du terrain ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le projet prévoit le renouvellement des deux façades les plus visibles depuis l'espace public :

- la façade orientée vers la chaussée est reconstruite après la démolition de la première travée de l'entrepôt ;
- la façade latérale tournée vers le parking donnant sur le site de l'ancienne carrosserie ;

Que ces deux façades sont réalisées en mur rideau pour les parties vitrées, et en crépi pour les parties opaques ; qu'un soubassement en béton gris clair protège les pieds de façade ;
Qu'en partie supérieure, un couronnement en panneaux métalliques gris anthracite vient habiller les toitures existantes conservées ;
Que la façade arrière et le mur mitoyen Sud-Ouest sont conservés en l'état ; que le bardage blanc existant est laissé en place ; qu'elles sont isolées par l'intérieur conformément à la proposition PEB ; que les portes d'accès extérieures sont renouvelées en aluminium thermolaqué gris foncé ;
Que les toitures du bâtiment sont conservées en l'état et que les systèmes de désenfumage existants sont conservés ;
Que ces propositions maintiennent un aspect « péri-urbain » ou de zoning commercial, ce qui n'est pas souhaitable et qui ne contribue pas à la requalification de la zone, telle que soutenue par les autres projets en cours de développement à proximité ;

Considérant que l'espace intérieur est recloisonné ; que la surface de vente est de 1200m² et est accessible via un sas d'entrée situé à l'angle mais orienté vers la façade latérale ; que le projet active moins la façade à rue que la façade latérale ;
Qu'à l'arrière, on retrouve l'espace de stockage et les locaux du personnel ; que les livraisons se font par l'arrière de l'immeuble côté chemin de fer où un quai est aménagé pour des semi-remorques ;

Quant aux aménagements extérieurs :

Considérant que le projet déroge à l'article 11 du titre I du RRU en ce que la zone de recul est presqu'entièrement recouverte par un parking ; qu'elle ne participe pas à l'intégration dans le paysage urbain du bâtiment ;
Qu'en outre, une cabine haute-tension est prévu à l'angle sud du site sur cette même zone de recul ; que les arbres présents sont abattus ; que même s'ils présentent un faible intérêt, ils participent à la végétalisation des abords de la chaussée de Haecht ; que la demande manque de précision en ce qui concerne les éventuelles plantations prévues en compensation des abattages (implantation, essence, nombre, …) ;
Qu'une partie du site est maintenu en pleine terre mais que cependant, les abords du bâtiment sont principalement constitués de parkings ou d'aire de manœuvres ; que les emplacements de stationnement sont revêtus de matériaux semi-perméables ;
Considérant que le projet déroge également aux articles 12 et 13 du titre I du RRU en ce que la zone de cours et jardins et la zone latérale ne participent que très peu au développement de la flore, et que la surface perméable plantée est inférieure à 50% de la zone ;
Que les abords du bâtiment gagneraient à avoir un véritable aménagement paysager, permettant l'intégration du bâtiment existant au tissu urbain environnant ;
Considérant néanmoins qu'il est à noter que le projet prévoit une réduction significative de la surface imperméable du site, ce qui est positif du point de vue de la gestion des eaux pluviales et de la lutte contre les ilots de chaleur ; que cependant, cette désimperméabilisation n'est pas réellement mise à profit sur le plan paysager ou de l'intégration urbanistique ;

Quant à la mobilité :

Considérant qu'une nouvelle zone de livraison est égalent prévue à l'arrière du site et n'est pas visible depuis l'espace public ; que les manœuvres des camions se feront au sein du site, sur le parking ;
Considérant que le projet prévoit 92 emplacements de stationnement pour voiture (dont 3 emplacements PMR, et 3 emplacements famille) et 45 emplacements vélos (dont 4 cargos et 6 employés) ;
Que selon le rapport d'incidences, ce chiffre est inférieur aux standards habituels de Lidl ; qu'il est précisé que « *dans ses standards de construction actuels, Lidl prévoit 151 emplacements voiture et 12 emplacements de vélo pour une surface commerciale brute de 2.200m² »* (p.14) ; qu'il y a donc un risque de report du stationnement sur la voirie ;
Considérant que l'accès des véhicules automobiles se fera via la chaussée de Haecht ; que cet accès prévoit la mise en place d'une barrière « entrée » et d'une barrière « sortie » comme uniques voies de passage pour les véhicules ; que cependant, aucun aménagement n'est prévu sur la chaussée de Haecht (pas de tourne à gauche) ; qu'en période d'affluence, la création de ce parking risque d'avoir un impact sur la fluidité du trafic de la chaussée de Haecht ; que c'est un axe « Plus » pour les poids lourds et les transports en commun, et « confort » pour les automobiles ; qu'un nombre conséquent d'usager du parking risque de provenir du centre-ville, et devront donc franchir la bande de circulation vers la ville ainsi que la bande « TC/vélo », avec le risque de remontées de files et de situations accidentogènes ;
Qu'il y a lieu de veiller à ce que la fluidité du trafic ne soit pas impactée ; que le rapport d'incidences n'analyse pas en détail ce risque ; que le projet doit être approfondi sur cet aspect ;

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet met en place une gestion intégrée des eaux pluviales ; que les eaux de pluie sont acheminées des toitures vers une citerne de réutilisation avec raccordements aux sanitaires et un robinet extérieur destiné à l'entretien des abords ;
Que les eaux de ruissellement qui n'auront pas été infiltrées au niveau des zones vertes seront acheminées vers des noues situées dans les espaces verts à l'arrière du site ;

En conclusion :

Considérant de ce qui précède que le projet demanderait à être mieux motivé en ce qui concerne sa compatibilité avec la prescription 9bis.2 du PRAS ; qu'en l'état, le projet ne semble pas répondre aux conditions de cette prescription en ce qu'il prévoit une surface de commerce trop importante sans proposer d'autre type d'activité et en réduisant la surface d'activité productive ;
Considérant que son implantation ainsi que l'aménagement de ses abords dérogent aux articles 5, 6, 11, 12 et 13 du titre I du RRU ; que ces dérogations ne se justifient pas en ce qu'elles ne participent pas à la bonne intégration du projet dans son cadre urbain ;
Que le projet est peu qualitatif sur le plan esthétique, ne contribue pas à une plus-value paysagère du site, tout en se révélant potentiellement problématique en termes de mobilité ; qu'il ne participe pas à améliorer la structure du tissu urbain ;
Considérant de ce qui précède que le projet ne s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et ne participe pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DÉFAVORABLE

Pour le permis d'environnement :

Considérant que la demande se situe en zone d'entreprises en milieu urbain au PRAS /PPAS;
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de démolition partielle d'un ancien commerce et d'une carrosserie pour aménager un supermarché ;
Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation des rubriques suivantes :

- 64 A : 1 four électrique
- 68 B : 92 emplacements de parking à ciel ouvert
- 90 : 1 supermarché de 2350.86 m²
- 106 A : 1 dépôt de déchets de sous-produits de l'abbatage
- 132 A : 2 pompes à chaleur
- 148 A : 1transformateur statique

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU émis le 16/06/2026 ;

GIEP :

Considérant que la gestion des eaux pluviales est nettement améliorée par rapport à la situation existante ;
Considérant néanmoins que les surfaces d'infiltration de la zone 1 (magasin) suffisent à peine à faire face aux surfaces de ruissellement ;
Considérant que les surfaces d'infiltration de la zone 2 (reste du site) sont suffisantes ;
Considérant que la gestion des eaux de ruissellement de la zone 1 pourraient être optimisée en connectant les deux zones et permettant le trop-plein de la Zone 1 vers la Zone 2 ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

Mobilité/parking :

Considérant que la rapport d'incidences précise que « Au regard de la nature du projet similaire à la situation existante (exploitation d'une surface commerciale), de la mise en place d'emplacements de parkings et vélos supplémentaires, des aménagements prévus pour l'accès des divers usagers au site, et le projet n'impliquant pas de modification au niveau de l'espace public, il est estimé que le projet n'aura pas d'effet significatif sur la mobilité du quartier. » ;
Considérant toutefois que le projet prévoit une augmentation substantielle de l'offre de stationnement, passant de 17 à 92 emplacements, soit la création de 75 emplacements supplémentaires ;
Considérant que cette augmentation significative de la capacité de stationnement est susceptible d'engendrer une hausse importante de la fréquentation du site par les véhicules motorisés et, par conséquent, d'accroître la charge de trafic et les contraintes de mobilité dans le quartier ;
Considérant que, bien qu'il s'agisse d'un commerce, le type de clientèle sera différent de la situation passée et qu'il y a lieu d'étudier l'impact de ce nouveau commerce sur la mobilité du quartier ;

Livraisons :

Considérant que l'espace de manœuvre pour les livraison est trop étroit ; que les manœuvre pourraient empiéter sur le terre-plein central et sur les emplacements de parking n°62 à 65 et 69 à 76 ;
Considérant le grand nombre d'emplacements de parking dédié au projet ;
Considérant que supprimer certains emplacements stratégique permettrait de résoudre le problème de manœuvre des livraison ;

Avis DÉFAVORABLE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: B592/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Breydel 2 - 16 1040 Bruxelles
Rue Belliard 230 - 238 1040 Bruxelles
Rue Froissart 101 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Schuman HoldCo - S.R.L.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de bureaux

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2026

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

2

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

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant (rue Belliard) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande porte sur deux parcelles cadastrales, à savoir la parcelle 477M18 correspondant principalement au bâtiment Belliard 230-238 et la parcelle 477P18 correspondant au bâtiment Froissart 101 et au bâtiment Breydel 12-16 ; que ces différents bâtiments sont reliés par des constructions en intérieur d'îlot ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n° 60-12 « Etterbeek – Van Maerlant» adopté par arrêté de la région de Bruxelles-Capitale le 29/10/1992, et plus particulièrement dans l'îlot n° 9 :

- En zone affectée aux activités administratives pour la parcelle Belliard 232 ;
- En zone mixte (habitation / équipements d'intérêt collectif ou de service public) pour la parcelle Froissart 101 / Breydel 12-16 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de la vision partagée pour le Quartier Européen, adoptée par le gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 06/07/2023 ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A et bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun, notamment en raison de la proximité de la gare et de la station de métro Schuman ;
Considérant que les bâtiments ne sont ni classés, ni inscrits sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural ; que le site abrite toutefois un érable sycomore (Acer

pseudoplatanus), situé à l'arrière de la rue Breydel, repris à l'inventaire légal du patrimoine naturel sous la référence 3479 ;
Considérant qu'une des deux parcelles (477P18) est répertoriée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol ; que la parcelle 477M18 n'est pas catégorisée ;
Considérant que le demandeur a fourni une dispense de réaliser une reconnaissance de l'état du sol dans le cadre du fait générateur prévu, émise par Bruxelles-Environnement en date du 26/03/2026 ;
Considérant que le projet vise à rénover complètement les immeubles de bureaux situés rue Belliard 232 et rue Froissart 101 ;
Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :

- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- Article 4 §2 : Epaisseur de substrat sur construction en sous-sol ;
- PPAS n° 60-12 (Etterbeek – Van Maerlant):
- Article 3.1.1 : Alignement ;
- Article 3.1.2 : Limite extrême des constructions ;
- Article 3.1.4 : Limite des hauteurs des espaces et des niveaux ;
- Article 3.1.5 : Gabarits sous toiture ;
- Article 3.1.9 : Toitures
- Article 3.9.1.2. : Toitures à prescriptions particulières (+) ;

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 :

- 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,

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 et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 24/06/2026, simultanément pour le permis d'urbanisme et pour le permis d'environnement ;
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) ;**
- **La commission de sécurité ASTRID ;**
- **Bruxelles-mobilité ;**
- **BMA ;**
- **Ville de Bruxelles ;**

Vu l'avis du SIAMU du 10/07/2026, portant les références PU/1992.0208/22/CP, favorable sous conditions, mais pointant la nécessité d'obtenir plusieurs dérogations aux normes de base auprès du SPF intérieur ;
Considérant qu'il est nécessaire d'informer l'autorité délivrante quant au statut, à l'obtention et aux conditions assortissant éventuellement l'octroi de ces dérogations ;
Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 14/07/2026 (Dossier n° 2026060084, décision n° 11981), libellé comme suit :
FAVORABLE SOUS CONDITION(S)
Motivation

- Etant donné la grande superficie des niveaux -3 et -2, la commission de sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des niveaux -3 et -2

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 22/07/2026, libellé comme suit :
Avis favorable, à condition de :

- Supprimer les 2 emplacements de stationnement de part et d'autre du nouvel accès au parking sur la rue Belliard pour dégager la vue des usagers en sortie ;
- Respecter les conditions du gestionnaire de voirie ;

Vu l'avis BMA du 08/04/2026, conclu comme suit :
CONCLUSION
Le projet, inscrit dans les Projectlines Cityforward approuvées en avril 2024 maintenant la destination de bureau, a fait l'objet d'une procédure de concours privé accompagnée par BMA, puis a été suivi en réunions de projet. Il s'agit d'une rénovation énergétique de deux immeubles de bureaux reliés entre eux, donnant sur l'angle de la Rue Belliard et de la Rue Breydel, ainsi que sur la Rue Froissart.
De manière générale, le projet atteint ses principales ambitions urbaines, notamment en ce qui concerne la dédensification et la requalification de l'intérieur d'ilot, ainsi que la transparence des rez-de-chaussée. La conservation importante des structures existantes et la démarche de réemploi constituent également des points très positifs au regard des objectifs de durabilité. La transformation volumétrique et le renouvellement des façades sont globalement convaincants, en particulier sur la Rue Belliard.
L'avis est dès lors plutôt favorable, moyennant la prise en compte des demandes et recommandations formulées, et en particulier :

- BMA encourage la maximalisation du potentiel d'activation des rez-de-chaussée, autant que le maintien de la structure existante le permet.
- BMA exprime des réserves quant à l'impact du rehaussement des gabarits côté intérieur d'ilot sur l'ensoleillement et la qualité du jardin projeté, et demande qu'une démonstration ou une alternative soit proposée. Un travail sur la matérialité des façades intérieures pourrait également contribuer à améliorer la qualité de l'intérieur d'ilot.
- Enfin, un affinage est attendu pour l'immeuble Rue Froissart, tant en termes de volumétrie que de matérialité et d'intégration au contexte.

Ces recommandations visent à consolider la cohérence du projet et à en garantir la pleine adéquation avec le cadre stratégique défini pour le redéveloppement du site.
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 générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones de forte mixité ;
- Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones administratives ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
- Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Article 4 §2 : Epaisseur de substrat sur construction en sous-sol ;
- PPAS n° 60-12 (Etterbeek – Van Maerlant):
- Article 3.1.1 : Alignement ;
- Article 3.1.2 : Limite extrême des constructions ;
- Article 3.1.4 : Limite des hauteurs des espaces et des niveaux ;
- Article 3.1.5 : Gabarits sous toiture ;
- Article 3.1.9 : Toitures
- Article 3.1.9.2. : Toitures à prescriptions particulières (+) ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du **12/08/2026** au **10/09/2026**, conjointement sur les territoires de la Ville de Bruxelles et de la commune d'Etterbeek, enquête pendant laquelle 2 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées sur Bruxelles, et aucune réaction n'a été formulée sur Etterbeek ;
Considérant que les réactions portent plus précisément sur :

- des réserves sur les incidences du projet pour son immeuble, notamment : les nuisances sonores et vibratoires des installations techniques en toiture et en sous-sol (installations de refroidissement, ventilateurs 28.000 m³/h, transformateurs, moteurs à combustion),
- l'impact sur les vues, l'ensoleillement et l'intérieur d'îlot (dérogations au PPAS 60-12 et à la prescription 0.6 du PRAS),
- la stabilité et l'étanchéité des ouvrages mitoyens lors des travaux d'excavation et de parking, ainsi que les conditions de chantier.
- la demande qu'un état des lieux contradictoire des parties communes et des lots contigus soit imposé au demandeur avant tout début des travaux ;
- une prise en compte jugée insuffisante de la fonction résidentielle de l'immeuble Metropolis voisin (222-228 Belliard) comportant 47 logements et une représentation jugée insuffisante et imprécise de la configuration de cet immeuble ;
- une demande d'analyse spécifique des incidences sur les logements directement voisins, notamment en matière de bruit, vibrations, équipements techniques et rejets en toiture, lumière naturelle, ensoleillement, ombres portées, vues, vis-à-vis, accès, livraisons et circulations.
- une opposition aux terrasses projetées aux niveaux +7 et +9 (environ 44 m² et 104 m²), en raison des risques de nuisances sonores, éclairage, usage événementiel ou comme fumoir, ainsi que des vues directes vers les logements et terrasses de Metropolis ; absence alléguée de dispositifs suffisants de séparation ;
- une préoccupation concernant la façade arrière du projet, susceptible d'avoir un impact sur l'apport de lumière naturelle dans les chambres donnant sur l'intérieur d'îlot ;
- des incidences de chantier jugées insuffisamment évaluées pour les logements mitoyens ;

Considérant qu'une réaction est parvenue hors délai et a été réitérée en séance ; qu'elle émane d'une copropriété voisine et porte sur :

- l'impact de la hauteur et de la profondeur sur l'immeuble voisin qui comporte des terrasses et des appartements mono-orientés ;
- l'impact des terrasses prévues sur la copropriété voisine ;
- une erreur présente dans les vues 3d en ce qui concerne un mur séparatif ;
- l'impact du pignon vitré de la rehausse côté Belliard ;
- le volume technique en toiture côté Breydel qui impacte l'intérieur d'ilot ;
- le peu de surface de pleine terre et la faible hauteur du substrat prévue pour les plantations sur dalle ;
- une inquiétude en ce qui concerne les nuisances sonores cumulées de l'ensemble du projet ;
- des questions sur la conformité au PPAS ;

Considérant que les remarques portant sur les précautions à prendre dans le cadre du chantier ne relèvent pas directement de considérations urbanistiques ; que le chantier devra faire l'objet d'une autorisation environnementale ;

Considérant que les questions relatives à la représentation de l'immeuble de logement sur les documents graphique ne sont pas pertinentes car il ne relève pas de la responsabilité du demandeur de relever les constructions voisines dans leur intégralité ;
Considérant que l'évaluation des incidences du projet sur son environnement telle que fournie dans le dossier est jugée suffisamment précise et complète, dans la mesure où cette évaluation tient compte de l'ensemble des caractéristiques du contexte urbain ;
Considérant que les remarques portant sur l'approfondissement supposé des bâtiments n'ont pas lieu d'être dans la mesure où hormis le reprofilage des volumes de toiture et l'ajout d'un volume technique, les profondeurs existantes sont maintenues, voire réduites dans certains cas ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation lourde et énergétique des bâtiments Belliard, Breydel et Froissart, avec maintien de leur affectation de bureau ;
- la restructuration des rez-de-chaussée et des accès ;
- la démolition des constructions hors sol en intérieur d'îlot afin de dégager deux espaces paysagers en relation avec les bâtiments ;
- la démolition et la reconstruction des façades afin d'améliorer leurs performances énergétiques et de renouveler leur expression architecturale ;
- la reconstruction des deux niveaux supérieurs suivant une volumétrie recomposée, comprenant des reculs, avancées ponctuelles et terrasses, sans augmentation du nombre d'étages ;
- la reconfiguration complète des rez-de-chaussée et des entrées afin d'améliorer la lisibilité du complexe et de permettre une exploitation flexible, en occupation unique ou multiple ;
- le réaménagement des parkings, le déplacement de l'accès principal aux parkings Belliard/Breydel de la rue Breydel vers la rue Belliard, le maintien de l'accès du parking Froissart et la création d'accès dédiés ou réorganisés pour les vélos ;
- la réduction du stationnement automobile et l'augmentation de l'offre de stationnement pour vélos ;
- la rénovation des installations techniques, la mise en œuvre de pompes à chaleur, de dispositifs de récupération et de temporisation des eaux pluviales et de toitures végétalisées ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du programme de redéveloppement mené par le fonds immobilier Cityforward, à l'initiative de Whitewood, gestionnaire du fonds, en concertation avec les instances publiques ; que l'objectif global du fonds est de requalifier environ 300 000 m² de bureaux situés à Bruxelles, en diversifiant les usages et en intégrant de nouveaux standards durables et circulaires ;

Situation existante :

Considérant que les immeubles sont entièrement affectés au bureau ;
Considérant que la superficie du site concernée est de 3.416m² et que les bâtiments présentent une superficie de plancher de 20.583 m² hors-sol (soit un rapport P/S de 6.03) et 10.743 m² en sous-sol ; que le stationnement autorisé comprend 119 emplacements pour voitures et 13 emplacements pour motos ;
Considérant que le complexe existant est constitué de deux bâtiments réalisés avec quelques années d'intervalle ; que le bâtiment « Belliard », sur le coin des rues Belliard et Breydel, a été réalisé entre 1994 et 1996 ; qu'il est constitué de trois étages en sous-sol et de dix étages hors sol ; que le bâtiment « Froissart », connectant la rue Breydel avec la rue Froissart a été érigé entre 1998 et 2000 ; qu'il est constitué de quatre étages en sous-sol et de dix étages hors-sol côté Breydel, de 8 étages hors-sol côté Froissart ;
Considérant que les parkings des deux bâtiments fonctionnement indépendamment l'un de l'autre, avec deux entrées séparées (l'une dans la rue Breydel – bâtiment Belliard, et l'autre dans la rue Froissart – bâtiment Froissart) ;

Considérant que l'articulation des bâtiments est complexe et que la forte topographie du site, caractérisée par une différence de niveau d'environ 5,6 m le long des rues Belliard et Breydel, génère des décalages de niveaux, des demi-niveaux en sous-sol ainsi que des socles relativement hauts et peu ouverts sur l'espace public ; qu'il en résulte une lisibilité réduite des entrées, certaines parties paraissant difficilement accessibles, ainsi qu'une apparence générale fermée des socles, offrant peu d'interactions avec l'espace public ;
Considérant que la matérialisation des façades varie entre des parties en aluminium à caractère horizontal à bandeaux, et des parties en diverses espèces de pierre naturelle, avec une articulation aussi bien horizontale que verticale ; qu'une toiture arrondie à deux niveaux ne fait pas de distinction entre les deux parties du complexe sur la rue Breydel ; que les façades en intérieur d'îlot sont réalisées principalement en briques de teinte claire, avec des parties en panneaux alu ;
Considérant que les bâtiments ne répondent plus aux normes et impositions actuelles en matière de performances énergétiques ;
Considérant que l'intérieur d'îlot est fortement construit, notamment par des constructions à double niveau reliant les différents bâtiments ainsi que par la rampe d'accès au parking Belliard, et que la quasi-totalité de sa surface est occupée par des toitures non accessibles aménagées au-dessus des parkings ; que les zones de pleine terre existantes sont limitées et morcelées ; que l'érable sycomore repris à l'inventaire se situe dans l'une de ces zones et n'est pas visible depuis la voirie ; que les espaces extérieurs situés au niveau du rez-de-chaussée présentent, en raison de la proximité des constructions, un caractère fortement enclavé, sont uniquement accessibles pour l'entretien et n'offrent dès lors aucune réelle qualité d'usage ou paysagère ;

Démolitions :

Considérant que toutes les constructions en intérieur d'îlot sont démolies jusqu'au niveau du rez-de-chaussée afin de créer un jardin sur dalle se situant au niveau de l'entrée de la rue Belliard ; qu'afin de pouvoir réaliser cet aménagement, l'entrée de parking de l'immeuble Belliard est déplacée vers la partie la plus basse de l'immeuble, dans la rue Belliard ; qu'en effet, la rampe actuelle occupe une grande partie de l'intérieur d'îlot et bloque une potentielle connexion entre les deux immeubles au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que ces démolitions participent à rencontrer la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;

Situation projetée :

Affectation :

Considérant qu'en situation projetée l'affectation de bureau est maintenue sur l'ensemble du complexe et que la superficie de plancher passe d'environ 20.583 m² à 21.497 m², soit une augmentation de 914 m², correspondant à environ 4 % de la situation existante ;
Considérant que cette augmentation résulte principalement de la réorganisation des volumes et des surfaces du bâtiment Belliard, tandis que la superficie du bâtiment Breydel diminue et que celle du bâtiment Froissart augmente légèrement ;
Qu'en ce qui concerne l'immeuble Belliard, cette affectation est conforme aux prescriptions des zones administratives du PRAS (prescription 7.1) ; qu'elle est également conforme aux prescriptions de la zone affectée aux activités administratives du PPAS (article 2.1.2) ;
Qu'en ce qui concerne l'immeuble Froissart et Breydel, la prescription 4.1 du PRAS, relative aux zones de forte mixité, autorise l'affectation « bureau » au-delà de 3500m² par immeuble si un PPAS le prévoit ; que le PPAS prévoit à cet endroit une zone autorisant les bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (prescriptions générale 2.3.1 et prescription particulière 2.3.2 relative à l'îlot 9) ; que ce PPAS étant antérieur au PRAS, il doit être interprété à la lumière du PRAS ;

Que le PPAS assimile les activités de la Commission Européenne à de l'équipement, alors que le PRAS définit que les immeubles de l'union Européenne (en dehors du Parlement) sont à considérer comme du bureau ;
Qu'en conséquence, sous le terme « équipement », le PPAS autorise en réalité des surfaces de bureaux selon la définition du PRAS ; que dès lors, l'affectation bureau proposée par le projet est conforme aux prescriptions du PRAS et du PPAS ;
Considérant par ailleurs que le PRAS ne permet pas de restreindre une activité donnée à un certaine catégorie d'occupant ; que le maintien du bureau dans ces immeubles n'est dès lors pas à considérer comme un changement d'affectation, mais doit être interprété comme étant le résultat d'une modification de la définition de cette activité au travers des différents textes légaux ; que le projet maintient ainsi une affectation existante de longue date sans introduire de nouvelle fonction incompatible avec l'habitation ;
Considérant que tant la typologie des biens, que leur localisation font qu'ils sont peu compatibles avec une reconversion en logement ;
Considérant en effet que si la reconversion d'immeubles de bureaux vers du logement est prônée par la vision partagée du Quartier Européen, celle-ci doit se faire en veillant à ce que l'aménagement des logements se fasse de manière à garantir leur qualité et leur confort et qu'à cet égard, le potentiel des parcelles et immeubles concernés est limité compte tenu notamment de leur profondeur, de l'implantation des noyaux, de leur configuration structurelle, des contraintes importantes pour une reconversion qualitative en logements diversifiés ;
Considérant que si le projet ne renforce pas la mixité des fonctions, il constitue néanmoins une amélioration en termes d'activation du rez-de-chaussée par l'insertion de fonctions actives support au bureau (espaces de coworking, cafétéria, espaces de présentation, lobbys…) et par la réalisation de façades transparentes permettant une interaction visuelle entre la rue et l'intérieur du bâtiment, vers l'espace ouvert requalifié en intérieur d'îlot ;

Implantation et volumétrie :

Considérant que l'implantation des constructions est globalement maintenue, mais que projet réduit sensiblement les constructions hors sol en intérieur d'îlot, avec une emprise qui passe d'environ 2.830 m² à 2.224 m² (soit une réduction de 606 m², et un taux d'emprise passant de 0,83 à 0,65), et prévoit la démolition des constructions hors sol, des volumes bas et de la rampe existante qui enclavent aujourd'hui le cœur d'îlot ; que cette dédensification permet de porter les espaces de cour et de jardin de l'ordre de 363 m² à environ 1.000 m² et de créer deux grands espaces paysagers, dont un jardin Belliard d'environ 350 m² et un jardin Breydel d'environ 550 m², principalement aménagés sur les dalles de sous-sol existantes, ce qui bénéficie à l'ensemble des constructions attenantes, qu'elles fassent partie du projet ou non ;
Considérant que le projet déroge à l'article 4, § 2, 2° du Titre I du RRU (épaisseur de substrat < 60 cm) en ce que les zones extérieures en intérieur d'îlot situées sur la parcelle 477P18 ne comportent que 10cm de substrat ; que cette dérogation résulte principalement du maintien de la dalle couvrant le R-1, dont la capacité portante est limitée ; que le projet maximise toutefois les possibilités de végétalisation en fonction de ces contraintes, notamment en renforçant localement l'épaisseur de substrat au droit des colonnes afin de permettre des plantations arbustives et arborées ; qu'actuellement dans cette zone, il n'y a aucun substrat ; que la proposition du demandeur se justifie par des raisons de logique structurelle et de circularité ; qu'en outre, le jardin proposé offre déjà une plus-value intéressante en intérieur d'îlot et participe à sa végétalisation tout en favorisant la réutilisation de matériaux existants ; qu'en fonction de ces diverses considérations, la dérogation est acceptable ;
Considérant que le projet n'améliore pas la conformité à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du R.R.U. en ce que, sur une zone de cours et jardins de 1.192 m², seuls 58 m² sont perméables (soit moins de 5%) ; qu'il s'agit toutefois d'une dérogation principalement inhérente à la configuration d'origine des lieux avec une parcelle presqu'entièrement bâtie sur plusieurs niveaux de sous-sols ; que la démolition des bâtiments existants en intérieur d'îlot

participe tout de même à sa végétalisation par la verdurisation des toitures des dalles et par le maintien de l'arbre existant au centre de l'îlot ;
Considérant toutefois que le projet ne tire pas suffisamment parti de la démolition des volumes en intérieur d'îlot pour améliorer la perméabilité de la parcelle dans la mesure où deux petites zones de pleine terre existantes (situées dans la zone entre les axes E/F et 24/B1, et séparées par le prolongement au sous-sol du volume central démoli hors sol) sont supprimées en situation projetée au R-1 au profit d'une cour anglaise et d'un local technique ; qu'il y a lieu de revoir la configuration de cet aménagement afin de maintenir, voire de réunifier ces petites zones de pleine terre en une seule ;
Considérant que les étages supérieurs (actuellement sous toiture) sont démolis et reconstruits en structure légère bois / CLT avec une expression architecturale identique à celle des étages inférieurs mais une volumétrie recomposée ;
Considérant qu'il en résulte une dérogation aux articles 3.1.5. (nombre de niveaux) et 3.1.9.2 (toitures à prescriptions particulières) du PPAS dans la mesure où, même si le nombre de niveau est globalement inchangé, les niveaux supérieurs deviennent des étages francs, dans le prolongement des étages inférieurs, ne répondant ainsi plus à la définition de niveaux sous toiture du PPAS et n'en respectant plus les règles de gabarit ; que la situation projetée ne comporte par ailleurs plus de ligne de corniche permettant d'établir une distinction entre les niveaux de toiture et les étages francs ; ce qui modifie la comptabilisation des niveaux sans qu'aucun niveau supplémentaire ne soit construit ;
Considérant dès lors que le bâtiment donnant sur la rue Breydel comportera en situation projetée 9 niveaux de plancher, rez-de-chaussée compris ; que celui se situant sur la rue Belliard en comportera partiellement 10, notamment dû au retour de l'angle Breydel-Belliard ; que le bâtiment Froissart en comportera 9 également, et ce alors que le PPAS impose un nombre maximal de niveaux de 7 ;
Considérant toutefois que dans cette volumétrie revue, certaines parties sont reculées, d'autres légèrement avancées, selon une lecture par tronçon qui permet de rompre la longue corniche continue existante, de créer des terrasses, d'optimiser l'usage des plateaux supérieurs et d'améliorer la perception de l'échelle du complexe, tout en maintenant un nombre de niveaux identique à celui de la situation existante ; que cette approche permet de réduit l'impact perceptible de la volumétrie depuis l'espace public et d'améliorer son intégration dans le tissu urbain ;
Qu'aux extrémités du volume tant de la rue Belliard que de la rue Breydel, les derniers niveaux sont également ponctuellement reculés au droit des immeubles voisins afin de mieux accompagner leur gabarit ; que rue Froissart, la corniche est légèrement adaptée et le volume sous toiture est remplacé par un niveau en retrait ;
Considérant que ces ajustements donnent une perception moins massive des volumes ; que le gabarit s'inscrit harmonieusement dans le tissu urbain en s'adaptant à l'échelle des bâtiments alentours existants, ce qui rend ces dérogations autorisables ;
Considérant toutefois que l'aménagement d'une terrasse rue Belliard au niveau R+7 en mitoyenneté avec l'immeuble résidentiel voisin rue Belliard n'est pas conforme aux dispositions du code civil en matière de vues et qu'il y a lieu de supprimer ou d'adapter cet aménagement afin de ne pas générer de nuisances visuelles et/ou acoustiques envers les logements voisins ;
Considérant que la terrasse située au R+9 est maintenue à distance de +/- 3.90 m de la limite mitoyenne, soit environ 7,50 m de la façade arrière des logements la plus proche ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.9 (toitures) du PPAS en ce que, parallèlement à la façade de la rue Breydel, un espace technique (non clos) est installé en toiture, en recul par rapport aux alignements des façades avant et arrière ; que sa superficie représente environ 570 m² ; que le demandeur précise que ces installations ne peuvent pas être intégrées dans le dernier volume du bâtiment car la hauteur du plafond est trop basse ; que cependant, ce volume, même s'il ne constitue pas formellement de la superficie plancher au sens du PRAS (car non couvert) et sera peu visible depuis l'espace public représente encore une augmentation du gabarit d'un étage sur une grande partie du volume total qui impactera défavorablement tant l'intérieur d'îlot que les parcelles voisines en termes de vue et d'ensoleillement ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs une augmentation d'environ 900 m² de la superficie plancher de bureau, principalement liée à l'agrandissement des étages +8 et +9 ; que la vision partagée pour le Quartier Européen préconise le maintien de la densité existante comme seuil maximal ; que cette augmentation dépasse donc le simple cadre d'une optimisation de la forme des toitures, ou de la compensation des superficies démolies en intérieur d'îlot ; que cette superficie excédentaire pourrait servir partiellement à intégrer ces installations techniques, en relevant légèrement le niveau du dernier étage si nécessaire ou en démolissant partiellement la dalle de toiture de ce niveau, ce qui serait moins impactant que le volume technique tel que proposé ;
Que dès lors, la dérogation n'est pas acceptable telle que proposée et qu'il y a lieu d'intégrer les techniques situées au R+9 dans le volume bâti au R+8 afin de ne pas ajouter d'étage supplémentaire sur le volume déjà dérogatoire ;
Considérant que le projet déroge aux articles 3.1.1 (alignement) et 3.1.2 (limite extrême des constructions) du PPAS en ce que la nouvelle épaisseur de la façade induit un dépassement des limites, et en ce qu'aux étages supérieurs certaines saillies sont conservées ;
Que le projet concerne une rénovation lourde de bâtiments existants avec mise en conformité PEB, en privilégiant le réemploi des matériaux issus des démontages sur site ; que les façades existantes seront déposées et reconstruites avec une isolation à haute performance, choisie spécifiquement pour réduire l'épaisseur finale ; que malgré les efforts d'optimisation et le choix de l'isolant, l'épaisseur totale de la façade induit un dépassement de 12cm ;
Que cette surépaisseur induit une réduction de la largeur des trottoirs ; que cependant, ces largeurs restent en tous points supérieures à 2m de large sur les trois voiries (rue Belliard : 2,17m ; rue Breydel : 2,84m ; rue Froissart : 3,90m) et ne compromettent donc pas la continuité ou le confort des cheminements piétons et sont peu perceptibles à l'échelle des bâtiments ;
Que pour les façades arrière, le complexe de façade existant hors structure de 20cm est remplacé par un nouveau complexe de 22cm ;
Que le maintien des saillies existantes, légèrement augmentées par les nouveaux éléments, ne pose pas de problème en ce qu'ils n'induisent pas de nouvelles nuisances et ne modifient pas la perméabilité de la parcelle ; que le maintien de la structure existante se justifie par les enjeux de circularité et sont conformes aux objectifs de durabilité soutenus par la vision partagée pour le Quartier Européen ; qu'en outre, ces saillies permettent de rythmer la façade et d'éviter la monotonie du volume bâti ;
Considérant dès lors que vu la plus-value sur les questions énergétiques, les aspects liés à la durabilité et à l'économie de moyens, l'impact négligeable sur la qualité des cheminements piétons et l'absence d'impact en termes d'imperméabilisation des sols, ces dérogations sont acceptables ;
Considérant qu'en application de l'art. 94 du CoBAT, il n'y a pas lieu de considérer de dérogation aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 §1 et §3 (hauteur de la toiture et installations techniques) du titre I du RRU, dans la mesure où le PPAS comporte des prescriptions volumétriques couvrant de manière détaillée ces aspects et que ces prescriptions du RRU y sont potentiellement contraires ;

Expression architecturale :

Considérant que, dans une logique de circularité, le point de départ de la conception des façades est la conservation de la structure existante ; qu'afin de minimiser les démolitions, les parties en porte-à-faux des façades sont maintenues, et forment en partie le caractère des bâtiments, en proposant cependant une autre matérialisation qu'en situation existante ;
Que le choix du matériau principal des façades a été porté sur le béton renforcé de fibres de verre (ou béton fibré) ; qu'étant préfabriqué, il permet une multitude de forme et de nuances de couleurs ;
Que la façade est rythmée par des colonnes verticales positionnées au premier plan, tandis que des bandeaux horizontaux, intégrant les allèges en béton, se développent en second plan, ce qui a pour effet de renforcer la verticalité de l'expression architecturale ;

Que l'ensemble des façades adopte un langage architectural commun, garantissant une cohérence d'ensemble tout en autorisant certaines variations ; que cependant, ces variations sont très légères et sont en contradiction avec la volonté du projet de briser la monotonie du bâtiment, notamment le long de la rue Breydel ; que dans le but de renforcer cet objectif, il serait opportun de diversifier la palette des teintes, afin d'éviter un aspect trop monolithique et de s'adapter à l'échelle des bâtiments alentours existants ; qu'en outre, cette diversification pourrait participer à l'objectif d'autonomisation des différents bâtiments (Belliard – Breydel – Froissart) ;
Considérant qu'en partie basse, une plinthe en pierre naturelle récupérée accompagne la topographie du site ; que celle-ci souligne l'assise du bâtiment et met en valeur les différentes entrées ;
Considérant que le projet propose une véritable amélioration quant à la perméabilité visuelle du bâtiment depuis l'espace public ; qu'il permet de dégager des vues à la fois vers l'intérieur du bâtiment et vers l'intérieur d'îlot ; que cette amélioration apporte une réelle plus-value quant à l'interaction avec l'espace public ; que cependant, afin de poursuivre ce travail de perméabilité, il y a lieu d'éviter les socles aveugles ou trop hauts, notamment à droite de l'entrée sur la rue Belliard ;
Considérant que le demandeur a précisé en séance que le socle à cet endroit est le résultat du maintien d'un volume technique intégré au parking en sous-sol, mais qu'il y a lieu de démontrer la nécessité de le maintenir en l'état dans le cadre de la reconfiguration en profondeur de ce sous-sol et de son accès ;
Considérant en ce qui concerne la façade du bâtiment Froissart, que le projet en simplifie, améliore et rationalise l'expression architecturale, notamment par la suppression des bow-windows, un traitement plus ouvert du socle et une matérialité comparable à celle des autres bâtiments ;
Considérant toutefois que le traitement du raccord avec le bâtiment voisin de gauche aux étages R+5 et R+6 pose question, dans la mesure où le léger retrait latéral prévu à ces niveaux engendre un espace interstitiel peu qualitatif, et qu'il en résulte une non-conformité au code civil, déjà présente en situation existante mais amplifiée en situation projetée, avec la génération de vues droites et potentiellement intrusives vers la propriété voisine ;
Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons de revoir l'expression et la volumétrie de la proposition pour cette façade afin d'assurer un raccord plus harmonieux au contexte bâti ;

Habitabilité et activation :

Considérant que la conception de la rénovation prévoit une utilisation flexible à long terme, aussi bien pour une utilisation « single-tenant » que « multi-tenant » ; qu'à cet effet, plusieurs entrées principales sont créées ; que les issues de secours et les installations techniques sont adaptées afin de maximaliser les possibilités d'utilisation sans grands travaux ultérieurs en cas de changement d'occupants ou de modification de leur répartition spatiale ;
Que les étages type de bureaux sont flexibles et adaptables à divers types d'utilisateurs ; que la trame de structure existante (également reprise dans les étages supérieurs reconstruits) permet une flexibilité maximale pour les partitions d'espace de travail, notamment grâce à une zone centrale contenant les noyaux d'ascenseurs, les escaliers d'évacuation, les trémies techniques et autres fonctions secondaires, libérant totalement les travées de façades au profit des bureaux ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.4 du PPAS (limite des hauteurs des espaces et des niveaux), en ce que le nouveau rez-de-chaussée propose sur une grande partie de sa superficie une hauteur libre de 265cm, inférieure de 15cm à la prescription imposant une hauteur libre de 280 cm au rez-de-chaussée ;
Que cette hauteur réduite est inhérente à la configuration d'origine des lieux, au maintien de la structure et des dalles existantes, et à la nécessité d'incorporer les techniques dans un faux-plafond dont la hauteur a été réduite au strict minimum (soit 20 cm) ; que cependant, le manque de hauteur libre est compensé dans le lobby et la cafétaria par des espaces à double hauteur donnant sur la rue et le jardin, augmentant ainsi la transparence de l'ensemble ; que ces diverses considérations rendent la dérogation autorisable ;

Considérant en effet que le désenclavement de l'intérieur d'îlot permet d'avoir une transparence vers la rue, notamment à l'endroit où se situent les deux entrées principales ; que la plinthe est activée en créant des espaces à double hauteur, contenant des fonctions vivantes comme lobby ou cafétaria, et qui répondent à la topographie du site ;
Considérant toutefois que le rez-de-chaussée de la rue Breydel souffre d'un manque d'animation, en se déployant sur environ 80m et constitué d'un lobby, d'entrées, de sorties de secours, d'un bureau et d'un parking vélo visiteur ; que ces fonctions ne participent pas réellement à l'activation de l'espace public, ne rythment pas la plinthe et nuisent à l'inscription du bâtiment dans son environnement de ce côté ; que dès lors, il y a lieu de proposer une fonction plus activante au rez-de-chaussée de la rue Breydel, telle que commerce, cafétéria, équipement ;

Mobilité :

Considérant que le projet prévoit trois parkings automobiles distincts (Belliard – Breydel – Froissart), accessibles via deux rampes ; que la rampe donnant sur la rue Belliard donne accès aux parkings Belliard et Breydel ; que les parkings Belliard, Breydel et Froissart comporte respectivement 29 emplacements voitures et 5 motos, 45 emplacements voitures et 1 moto, 10 emplacements voitures et 2 motos, soit un total d'emplacements de 84 voitures et 8 motos ; qu'en situation existante, il existe 119 places de voitures et 13 motos ; que cela représente donc une réduction de 40 emplacements (35 places voitures et 5 motos) ;
Considérant que cette proposition est conforme au RRU et au Cobrace mais reste dans une fourchette haute pour les stationnements des véhicules motorisés avec un emplacement de stationnement motorisé / 233 m² ;
Considérant que le projet comporte 253 emplacements vélos, répartis par bâtiments (y compris les vélos spéciaux) ; que les parkings des immeubles Belliard, Breydel et Froissart contiennent respectivement 154, 65 et 32 emplacements vélos ; que les parkings vélo Breydel et Froissart sont accessibles depuis l'accès situé rue Froissart ;
Considérant que cet accès est commun avec l'accès pour véhicules motorisé (10 voitures et motos) et se fait via une longue rampe étroite à simple voie, dans laquelle un vélo et une voiture ne peuvent se croiser ;
Considérant que cette configuration pose question en matière de sécurité pour les cyclistes ; que si la pente semble relativement modérée, cette configuration est déjà problématique en situation existante par rapport au manque de visibilité en sortie ;
Considérant que les niveaux inférieurs dans cette zone (R-2 à R-4) sont accessibles depuis la nouvelle entrée Belliard et comportent des emplacements pour voiture dont une partie peut être dédiée à l'immeuble Froissart ;
Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu soit de prévoir un accès cycliste dédié vers ces locaux vélos au R-1 de Froissart, soit de maintenir l'accès vélo via la rampe et de supprimer cette poche de 10 stationnements voiture en n'y maintenant que des emplacements pour vélos et motos ;
Considérant que le projet ne prévoit actuellement aucune aire de livraisons ;
Que l'imposition d'une aire de livraison intégrée par le RRU ne concerne que les scénarios de construction ou de reconstruction ; qu'en l'espèce, l'aménagement d'une aire de livraison d'une hauteur de 2,60 m ne pourrait se concevoir qu'au prix de travaux structurels disproportionnés et potentiellement impactants sur l'habitabilité des espaces au rez-de-chaussée ;

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet met activement en œuvre des mesures pour limiter le ruissellement, soulager le réseau d'égout et préserver la recharge des nappes phréatiques ; que le système de gestion des eaux pluviales combien des toitures végétalisées et de rétention, et un bassin de rétention dimensionné pour un événement pluvieux centennal (T100) ;
Que la gestion des eaux pluviales s'appuie sur trois zones fonctionnelles distinctes (Belliard, Breydel et Froissart) correspondant à trois sous-systèmes autonomes, dimensionnés en fonction des surfaces contributives et des besoins spécifiques ;

Que, bien que deux zones de pleine terre soient présentes sur le site (18 et 40m²), l'infiltration n'a pas été jugée réalisable par le demandeur car ces deux zones sont proches des fondations du projet et des bâtiments voisins, ce qui limite la possibilité de mettre en œuvre une infiltration dans des conditions de sécurité suffisante ;
Qu'une partie des eaux pluviales sera stockée et réutilisée pour des usages non-potables (sanitaires, irrigation,…)
Que le débit du rejet de l'eau pluviale aux égouts sera régulé via la rétention des eaux dans les toitures de rétention et aux bassins tampons pour les eaux pluviales (249m³ au total) ; que le débit de fuite maximal est limité à 2l/s/ha ;

Conclusion :

Considérant de ce qui précède que la demande est conforme au P.R.A.S. ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux, à l'exception de la dérogation à l'article 3.1.9 (toitures) du PPAS n°60-12 ;
Considérant de ce qui précède 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 de ce qui précède et moyennant le respect des conditions ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- informer l'autorité délivrante quant au statut, à l'obtention et aux conditions assortissant éventuellement l'octroi des dérogations en matière de Sécurité Incendie ;
- revoir la configuration de l'aménagement de la zone technique au centre de l'îlot au R-1 (local technique et cour anglaise entre les axes E/F et 24/B1) afin de maintenir, voire de réunifier les petites zones de pleine terre en une seule et améliorer ainsi la perméabilité de la parcelle ;
- supprimer ou adapter l'aménagement de terrasse prévu au niveau R+7 en mitoyenneté avec l'immeuble résidentiel voisin rue Belliard afin de ne pas générer de nuisances visuelles et/ou acoustiques envers les logements voisins ;
- intégrer les techniques situées au R+9 dans le volume bâti au R+8 afin de ne pas ajouter d'étage supplémentaire sur le volume déjà dérogatoire ;
- diversifier la palette des teintes en façade, afin d'éviter un aspect trop monolithique, de s'adapter à l'échelle des bâtiments alentours existants, et d'autonomiser visuellement les différents bâtiments ;
- éviter les socles aveugles ou trop hauts, notamment à droite de l'entrée sur la rue Belliard, ou démontrer l'impossibilité de les supprimer ;
- revoir l'expression et la volumétrie de la proposition pour la façade Froissart afin d'assurer un raccord plus harmonieux au contexte bâti ;
- proposer une fonction plus activante au rez-de-chaussée de la rue Breydel, telle que commerce, cafétéria, équipement ;
- concernant l'immeuble Froissart, soit prévoir un accès cycliste dédié vers les locaux vélos au R-1, soit maintenir l'accès vélo via la rampe et supprimer la poche de 10 stationnements voiture en n'y maintenant que des emplacements pour vélos et motos ;

<u>Pour le permis d'environnement :</u>

Considérant que la demande se situe en zone administrative et en zone de forte mixité au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de permis mixte relative à la rénovation d'un immeuble de bureaux ;
Considérant qu'il y a eu deux réclamations enregistrées durant l'enquête publique ;
Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois" ;
Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 3 citernes de récupération des eaux pluviales de respectivement 45, 20 et 8 m³ ;
Considérant que les calculateurs « Réutilisation » de Bruxelles Environnement préconisent l'aménagement de citernes de respectivement 47, 22 et 9 m³ ;
Considérant que, par conséquent, l'ensemble des citernes de récupération du projet sont sous-dimensionnées par rapport aux préconisations des calculateurs « Réutilisation » de Bruxelles Environnement ;
Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers des moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus…) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
Considérant que le projet prévoit actuellement de ne mettre en place que des dispositifs d'attache de type « alternés » et « double hauteur/étagés » ;
Considérant qu'en l'état les aménagements des locaux vélos ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;
Considérant qu'il y a lieu de privilégier la mise en place de dispositifs d'attache de type « U inversés » afin de rendre les locaux vélos plus qualitatifs et les systèmes d'attaches proposés plus universels ;
Considérant qu'il est actuellement prévu d'aménager 65 emplacements vélos au sein du local « LV-BR1 » de 99 m² ;
Considérant que ces 65 emplacements comportent 35 emplacements en dispositifs dits « alternés», 24 emplacements en dispositifs « étagés » et 6 emplacements à destination de vélos cargos ;
Considérant que, par conséquent, ce local ne respecte pas la préconisation de Bruxelles Environnement demandant de prévoir un minimum de 2 m² par emplacement vélo au sol ;
Considérant que des emplacements vélos sur dispositifs « double hauteur/étagés » sont prévus au sein du local « LV-B2 » ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir une distance de recul minimale de 2,65 m derrière les dispositifs d'attache en « double hauteur/étagés » ;
Considérant que cette distance de recul minimale ne semble pas être respectée pour le local « LV-B2 » ;
Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;
Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;
Considérant que tel que validé par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique bruxellois qui par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que tel que validé par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels ; que les projets d'urbanisation du site peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;
Considérant que le site comporte des arbres à haute tiges, dont un érable sycomore inscrit à l'inventaire, et que ceux-ci sont conservés dans le cadre du présent projet ;
Considérant que le rapport d'incidences souligne que différentes phases de travaux sont prévues à proximité de ces arbres conservés ;
Considérant que le rapport d'incidences souligne qu'il est probable que les arbres s'appuient contre la paroi à proximité de laquelle ils se sont développés ;
Considérant que le rapport d'incidences émet des recommandations visant à protéger les arbres existants lors du chantier ;
Considérant qu'il est important de soutenir cette paroi existante lors de opérations d'excavations des terres et de construction de la nouvelle paroi du sous-sol, afin de réduire au maximum les risques de déstabilisation des arbres ;
Considérant qu'il est recommandé de procéder aux travaux en sous-sol en sous-œuvre afin de permettre le maintien des murs existants lors du chantier ;
Considérant que les travaux d'excavation des terres sont susceptibles de porter atteinte aux systèmes racinaires des arbres ;
Considérant que, par conséquent, il faudra mettre tout en œuvre pour protéger les systèmes racinaires des arbres existants lors du chantier ;

Avis FAVORABLE à condition de/d':
- prévoir des citernes de récupération des eaux pluviales dont les volumes respectent les résultats des calculateurs « Réutilisation » de Bruxelles Environnement ;
- privilégier l'aménagement de dispositifs d'attache vélos de type « U inversés », tout en prévoyant d'aménager le moins possible de dispositifs d'attache de types « double hauteur/étagés » ;
- adapter le local « LV-BR1 » afin que celui-ci propose une superficie minimale de 2 m² par emplacement vélo au sol ;
- prévoir une distance de recul minimale de 2,65 m derrière l'ensemble des dispositifs d'attache « double hauteur/étagés » projetés ;
-en vue de la protection des arbres existants lors du chantier :

- **Il y a lieu de soutenir la paroi existante lors de opérations d'excavations des terres et de construction de la nouvelle paroi du sous-sol, afin de réduire au maximum les risques de déstabilisation des arbres ;**
- **Il y a lieu réaliser les travaux en sous-sol en sous-œuvre afin de permettre le maintien des murs existants lors du chantier ;**
- **Il est nécessaire de protéger les systèmes racinaires des arbres existants lors du chantier.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: B586/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Breydel 2 - 16 1040 Bruxelles
Rue Belliard 230 - 238 1040 Bruxelles
Rue Froissart 101 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Cityforward Schuman HoldCo (Anspach)

Objet / Betreft: Rénover complètement des immeubles de bureaux Belliard 232 & Froissart 101

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

2

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

Pour le permis d'urbanisme :

Considérant que le bien se situe en zone administrative, en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant (rue Belliard) du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande porte sur deux parcelles cadastrales, à savoir la parcelle 477M18 correspondant principalement au bâtiment Belliard 230-238 et la parcelle 477P18 correspondant au bâtiment Froissart 101 et au bâtiment Breydel 12-16 ; que ces différents bâtiments sont reliés par des constructions en intérieur d'îlot ;
Considérant que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n° 60-12 « Etterbeek – Van Maerlant » adopté par arrêté de la région de Bruxelles-Capitale le 29/10/1992, et plus particulièrement dans l'îlot n° 9 :

- En zone affectée aux activités administratives pour la parcelle Belliard 232 ;
- En zone mixte (habitation / équipements d'intérêt collectif ou de service public) pour la parcelle Froissart 101 / Breydel 12-16 ;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre de la vision partagée pour le Quartier Européen, adoptée par le gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale en date du 06/07/2023 ;
Considérant que le site est entièrement situé en zone d'accessibilité A et bénéficie d'une très bonne desserte en transports en commun, notamment en raison de la proximité de la gare et de la station de métro Schuman ;
Considérant que les bâtiments ne sont ni classés, ni inscrits sur la liste de sauvegarde, ni repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural ; que le site abrite toutefois un érable sycomore (Acer

pseudoplatanus), situé à l'arrière de la rue Breydel, repris à l'inventaire légal du patrimoine naturel sous la référence 3479 ;
Considérant qu'une des deux parcelles (477P18) est répertoriée en catégorie 0 à l'inventaire de l'état du sol ; que la parcelle 477M18 n'est pas catégorisée ;
Considérant que le demandeur a fourni une dispense de réaliser une reconnaissance de l'état du sol dans le cadre du fait générateur prévu, émise par Bruxelles-Environnement en date du 26/03/2026 ;
Considérant que le projet vise à rénover complètement les immeubles de bureaux situés rue Belliard 232 et rue Froissart 101 ;
Considérant que la demande déroge aux règlements d'urbanisme visés ci-dessous, en ce qui concerne :

- Règlement Régional d'urbanisme (RRU), Titre I ;
- Article 4 §2 : Epaisseur de substrat sur construction en sous-sol ;
- PPAS n° 60-12 (Etterbeek – Van Maerlant):
- Article 3.1.1 : Alignement ;
- Article 3.1.2 : Limite extrême des constructions ;
- Article 3.1.4 : Limite des hauteurs des espaces et des niveaux ;
- Article 3.1.5 : Gabarits sous toiture ;
- Article 3.1.9 : Toitures
- Article 3.9.1.2. : Toitures à prescriptions particulières (+) ;

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 :

- 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.

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 et son rapport d'incidences ont été déclaré complets en date du 24/06/2026, simultanément pour le permis d'urbanisme et pour le permis d'environnement ;
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) ;**
- **La commission de sécurité ASTRID ;**
- **Bruxelles-mobilité ;**
- **BMA ;**
- **Ville de Bruxelles ;**

Vu l'avis du SIAMU du 10/07/2026, portant les références PU/1992.0208/22/CP, favorable sous conditions, mais pointant la nécessité d'obtenir plusieurs dérogations aux normes de base auprès du SPF intérieur ;
Considérant qu'il est nécessaire d'informer l'autorité délivrante quant au statut, à l'obtention et aux conditions assortissant éventuellement l'octroi de ces dérogations ;
Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 14/07/2026 (Dossier n° 2026060084, décision n° 11981), libellé comme suit :
FAVORABLE SOUS CONDITION(S)
Motivation

- Etant donné la grande superficie des niveaux -3 et -2, la commission de sécurité a décidé d'imposer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble des niveaux -3 et -2

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

Vu l'avis de Bruxelles-mobilité du 22/07/2026, libellé comme suit :
Avis favorable, à condition de :

- Supprimer les 2 emplacements de stationnement de part et d'autre du nouvel accès au parking sur la rue Belliard pour dégager la vue des usagers en sortie ;
- Respecter les conditions du gestionnaire de voirie ;

Vu l'avis BMA du 08/04/2026, conclu comme suit :
CONCLUSION
Le projet, inscrit dans les Projectlines Cityforward approuvées en avril 2024 maintenant la destination de bureau, a fait l'objet d'une procédure de concours privé accompagnée par BMA, puis a été suivi en réunions de projet. Il s'agit d'une rénovation énergétique de deux immeubles de bureaux reliés entre eux, donnant sur l'angle de la Rue Belliard et de la Rue Breydel, ainsi que sur la Rue Froissart.
De manière générale, le projet atteint ses principales ambitions urbaines, notamment en ce qui concerne la dédensification et la requalification de l'intérieur d'ilot, ainsi que la transparence des rez-de-chaussée. La conservation importante des structures existantes et la démarche de réemploi constituent également des points très positifs au regard des objectifs de durabilité. La transformation volumétrique et le renouvellement des façades sont globalement convaincants, en particulier sur la Rue Belliard.
L'avis est dès lors plutôt favorable, moyennant la prise en compte des demandes et recommandations formulées, et en particulier :

- BMA encourage la maximalisation du potentiel d'activation des rez-de-chaussée, autant que le maintien de la structure existante le permet.
- BMA exprime des réserves quant à l'impact du rehaussement des gabarits côté intérieur d'ilot sur l'ensoleillement et la qualité du jardin projeté, et demande qu'une démonstration ou une alternative soit proposée. Un travail sur la matérialité des façades intérieures pourrait également contribuer à améliorer la qualité de l'intérieur d'ilot.
- Enfin, un affinage est attendu pour l'immeuble Rue Froissart, tant en termes de volumétrie que de matérialité et d'intégration au contexte.

Ces recommandations visent à consolider la cohérence du projet et à en garantir la pleine adéquation avec le cadre stratégique défini pour le redéveloppement du site.
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 générale 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot ;
- Prescription particulière 4.5.1 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones de forte mixité ;
- Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zones administratives ;
- Application du Code Bruxellois d'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- article 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
- Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Article 4 §2 : Epaisseur de substrat sur construction en sous-sol ;
- PPAS n° 60-12 (Etterbeek – Van Maerlant):
- Article 3.1.1 : Alignement ;
- Article 3.1.2 : Limite extrême des constructions ;
- Article 3.1.4 : Limite des hauteurs des espaces et des niveaux ;
- Article 3.1.5 : Gabarits sous toiture ;
- Article 3.1.9 : Toitures
- Article 3.1.9.2. : Toitures à prescriptions particulières (+) ;
- Article 175/20 : demande soumise à rapport d'incidences ;

- Article 176/1 : projet mixte (projet qui, au moment de son introduction, requiert à la fois un permis d'environnement relatif à une installation de classe 1 A ou 1 B et un permis d'urbanisme) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique du **12/08/2026** au **10/09/2026**, conjointement sur les territoires de la Ville de Bruxelles et de la commune d'Etterbeek, enquête pendant laquelle 2 réactions écrites ou verbales (ayant fait l'objet d'une retranscription par l'administration communale) ont été formulées sur Bruxelles, et aucune réaction n'a été formulée sur Etterbeek ;
Considérant que les réactions portent plus précisément sur :

- des réserves sur les incidences du projet pour son immeuble, notamment : les nuisances sonores et vibratoires des installations techniques en toiture et en sous-sol (installations de refroidissement, ventilateurs 28.000 m³/h, transformateurs, moteurs à combustion),
- l'impact sur les vues, l'ensoleillement et l'intérieur d'îlot (dérogations au PPAS 60-12 et à la prescription 0.6 du PRAS),
- la stabilité et l'étanchéité des ouvrages mitoyens lors des travaux d'excavation et de parking, ainsi que les conditions de chantier.
- la demande qu'un état des lieux contradictoire des parties communes et des lots contigus soit imposé au demandeur avant tout début des travaux ;
- une prise en compte jugée insuffisante de la fonction résidentielle de l'immeuble Metropolis voisin (222-228 Belliard) comportant 47 logements et une représentation jugée insuffisante et imprécise de la configuration de cet immeuble ;
- une demande d'analyse spécifique des incidences sur les logements directement voisins, notamment en matière de bruit, vibrations, équipements techniques et rejets en toiture, lumière naturelle, ensoleillement, ombres portées, vues, vis-à-vis, accès, livraisons et circulations.
- une opposition aux terrasses projetées aux niveaux +7 et +9 (environ 44 m² et 104 m²), en raison des risques de nuisances sonores, éclairage, usage événementiel ou comme fumoir, ainsi que des vues directes vers les logements et terrasses de Metropolis ; absence alléguée de dispositifs suffisants de séparation ;
- une préoccupation concernant la façade arrière du projet, susceptible d'avoir un impact sur l'apport de lumière naturelle dans les chambres donnant sur l'intérieur d'îlot ;
- des incidences de chantier jugées insuffisamment évaluées pour les logements mitoyens ;

Considérant qu'une réaction est parvenue hors délai et a été réitérée en séance ; qu'elle émane d'une copropriété voisine et porte sur :

- l'impact de la hauteur et de la profondeur sur l'immeuble voisin qui comporte des terrasses et des appartements mono-orientés ;
- l'impact des terrasses prévues sur la copropriété voisine ;
- une erreur présente dans les vues 3d en ce qui concerne un mur séparatif ;
- l'impact du pignon vitré de la rehausse côté Belliard ;
- le volume technique en toiture côté Breydel qui impacte l'intérieur d'ilot ;
- le peu de surface de pleine terre et la faible hauteur du substrat prévue pour les plantations sur dalle ;
- une inquiétude en ce qui concerne les nuisances sonores cumulées de l'ensemble du projet ;
- des questions sur la conformité au PPAS ;

Considérant que les remarques portant sur les précautions à prendre dans le cadre du chantier ne relèvent pas directement de considérations urbanistiques ; que le chantier devra faire l'objet d'une autorisation environnementale ;

Considérant que les questions relatives à la représentation de l'immeuble de logement sur les documents graphique ne sont pas pertinentes car il ne relève pas de la responsabilité du demandeur de relever les constructions voisines dans leur intégralité ;
Considérant que l'évaluation des incidences du projet sur son environnement telle que fournie dans le dossier est jugée suffisamment précise et complète, dans la mesure où cette évaluation tient compte de l'ensemble des caractéristiques du contexte urbain ;
Considérant que les remarques portant sur l'approfondissement supposé des bâtiments n'ont pas lieu d'être dans la mesure où hormis le reprofilage des volumes de toiture et l'ajout d'un volume technique, les profondeurs existantes sont maintenues, voire réduites dans certains cas ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rénovation lourde et énergétique des bâtiments Belliard, Breydel et Froissart, avec maintien de leur affectation de bureau ;
- la restructuration des rez-de-chaussée et des accès ;
- la démolition des constructions hors sol en intérieur d'îlot afin de dégager deux espaces paysagers en relation avec les bâtiments ;
- la démolition et la reconstruction des façades afin d'améliorer leurs performances énergétiques et de renouveler leur expression architecturale ;
- la reconstruction des deux niveaux supérieurs suivant une volumétrie recomposée, comprenant des reculs, avancées ponctuelles et terrasses, sans augmentation du nombre d'étages ;
- la reconfiguration complète des rez-de-chaussée et des entrées afin d'améliorer la lisibilité du complexe et de permettre une exploitation flexible, en occupation unique ou multiple ;
- le réaménagement des parkings, le déplacement de l'accès principal aux parkings Belliard/Breydel de la rue Breydel vers la rue Belliard, le maintien de l'accès du parking Froissart et la création d'accès dédiés ou réorganisés pour les vélos ;
- la réduction du stationnement automobile et l'augmentation de l'offre de stationnement pour vélos ;
- la rénovation des installations techniques, la mise en œuvre de pompes à chaleur, de dispositifs de récupération et de temporisation des eaux pluviales et de toitures végétalisées ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du programme de redéveloppement mené par le fonds immobilier Cityforward, à l'initiative de Whitewood, gestionnaire du fonds, en concertation avec les instances publiques ; que l'objectif global du fonds est de requalifier environ 300 000 m² de bureaux situés à Bruxelles, en diversifiant les usages et en intégrant de nouveaux standards durables et circulaires ;

Situation existante :

Considérant que les immeubles sont entièrement affectés au bureau ;
Considérant que la superficie du site concernée est de 3.416m² et que les bâtiments présentent une superficie de plancher de 20.583 m² hors-sol (soit un rapport P/S de 6.03) et 10.743 m² en sous-sol ; que le stationnement autorisé comprend 119 emplacements pour voitures et 13 emplacements pour motos ;
Considérant que le complexe existant est constitué de deux bâtiments réalisés avec quelques années d'intervalle ; que le bâtiment « Belliard », sur le coin des rues Belliard et Breydel, a été réalisé entre 1994 et 1996 ; qu'il est constitué de trois étages en sous-sol et de dix étages hors sol ; que le bâtiment « Froissart », connectant la rue Breydel avec la rue Froissart a été érigé entre 1998 et 2000 ; qu'il est constitué de quatre étages en sous-sol et de dix étages hors-sol côté Breydel, de 8 étages hors-sol côté Froissart ;
Considérant que les parkings des deux bâtiments fonctionnement indépendamment l'un de l'autre, avec deux entrées séparées (l'une dans la rue Breydel – bâtiment Belliard, et l'autre dans la rue Froissart – bâtiment Froissart) ;

Considérant que l'articulation des bâtiments est complexe et que la forte topographie du site, caractérisée par une différence de niveau d'environ 5,6 m le long des rues Belliard et Breydel, génère des décalages de niveaux, des demi-niveaux en sous-sol ainsi que des socles relativement hauts et peu ouverts sur l'espace public ; qu'il en résulte une lisibilité réduite des entrées, certaines parties paraissant difficilement accessibles, ainsi qu'une apparence générale fermée des socles, offrant peu d'interactions avec l'espace public ;
Considérant que la matérialisation des façades varie entre des parties en aluminium à caractère horizontal à bandeaux, et des parties en diverses espèces de pierre naturelle, avec une articulation aussi bien horizontale que verticale ; qu'une toiture arrondie à deux niveaux ne fait pas de distinction entre les deux parties du complexe sur la rue Breydel ; que les façades en intérieur d'îlot sont réalisées principalement en briques de teinte claire, avec des parties en panneaux alu ;
Considérant que les bâtiments ne répondent plus aux normes et impositions actuelles en matière de performances énergétiques ;
Considérant que l'intérieur d'îlot est fortement construit, notamment par des constructions à double niveau reliant les différents bâtiments ainsi que par la rampe d'accès au parking Belliard, et que la quasi-totalité de sa surface est occupée par des toitures non accessibles aménagées au-dessus des parkings ; que les zones de pleine terre existantes sont limitées et morcelées ; que l'érable sycomore repris à l'inventaire se situe dans l'une de ces zones et n'est pas visible depuis la voirie ; que les espaces extérieurs situés au niveau du rez-de-chaussée présentent, en raison de la proximité des constructions, un caractère fortement enclavé, sont uniquement accessibles pour l'entretien et n'offrent dès lors aucune réelle qualité d'usage ou paysagère ;

Démolitions :

Considérant que toutes les constructions en intérieur d'îlot sont démolies jusqu'au niveau du rez-de-chaussée afin de créer un jardin sur dalle se situant au niveau de l'entrée de la rue Belliard ; qu'afin de pouvoir réaliser cet aménagement, l'entrée de parking de l'immeuble Belliard est déplacée vers la partie la plus basse de l'immeuble, dans la rue Belliard ; qu'en effet, la rampe actuelle occupe une grande partie de l'intérieur d'îlot et bloque une potentielle connexion entre les deux immeubles au niveau du rez-de-chaussée ;
Considérant que ces démolitions participent à rencontrer la prescription 0.6 du PRAS qui stipule que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;

Situation projetée :

Affectation :

Considérant qu'en situation projetée l'affectation de bureau est maintenue sur l'ensemble du complexe et que la superficie de plancher passe d'environ 20.583 m² à 21.497 m², soit une augmentation de 914 m², correspondant à environ 4 % de la situation existante ;
Considérant que cette augmentation résulte principalement de la réorganisation des volumes et des surfaces du bâtiment Belliard, tandis que la superficie du bâtiment Breydel diminue et que celle du bâtiment Froissart augmente légèrement ;
Qu'en ce qui concerne l'immeuble Belliard, cette affectation est conforme aux prescriptions des zones administratives du PRAS (prescription 7.1) ; qu'elle est également conforme aux prescriptions de la zone affectée aux activités administratives du PPAS (article 2.1.2) ;
Qu'en ce qui concerne l'immeuble Froissart et Breydel, la prescription 4.1 du PRAS, relative aux zones de forte mixité, autorise l'affectation « bureau » au-delà de 3500m² par immeuble si un PPAS le prévoit ; que le PPAS prévoit à cet endroit une zone autorisant les bâtiments affectés à la mixité d'habitat et d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (prescriptions générale 2.3.1 et prescription particulière 2.3.2 relative à l'îlot 9) ; que ce PPAS étant antérieur au PRAS, il doit être interprété à la lumière du PRAS ;

Que le PPAS assimile les activités de la Commission Européenne à de l'équipement, alors que le PRAS définit que les immeubles de l'union Européenne (en dehors du Parlement) sont à considérer comme du bureau ;
Qu'en conséquence, sous le terme « équipement », le PPAS autorise en réalité des surfaces de bureaux selon la définition du PRAS ; que dès lors, l'affectation bureau proposée par le projet est conforme aux prescriptions du PRAS et du PPAS ;
Considérant par ailleurs que le PRAS ne permet pas de restreindre une activité donnée à un certaine catégorie d'occupant ; que le maintien du bureau dans ces immeubles n'est dès lors pas à considérer comme un changement d'affectation, mais doit être interprété comme étant le résultat d'une modification de la définition de cette activité au travers des différents textes légaux ; que le projet maintient ainsi une affectation existante de longue date sans introduire de nouvelle fonction incompatible avec l'habitation ;
Considérant que tant la typologie des biens, que leur localisation font qu'ils sont peu compatibles avec une reconversion en logement ;
Considérant en effet que si la reconversion d'immeubles de bureaux vers du logement est prônée par la vision partagée du Quartier Européen, celle-ci doit se faire en veillant à ce que l'aménagement des logements se fasse de manière à garantir leur qualité et leur confort et qu'à cet égard, le potentiel des parcelles et immeubles concernés est limité compte tenu notamment de leur profondeur, de l'implantation des noyaux, de leur configuration structurelle, des contraintes importantes pour une reconversion qualitative en logements diversifiés ;
Considérant que si le projet ne renforce pas la mixité des fonctions, il constitue néanmoins une amélioration en termes d'activation du rez-de-chaussée par l'insertion de fonctions actives support au bureau (espaces de coworking, cafétéria, espaces de présentation, lobbys…) et par la réalisation de façades transparentes permettant une interaction visuelle entre la rue et l'intérieur du bâtiment, vers l'espace ouvert requalifié en intérieur d'îlot ;

Implantation et volumétrie :

Considérant que l'implantation des constructions est globalement maintenue, mais que projet réduit sensiblement les constructions hors sol en intérieur d'îlot, avec une emprise qui passe d'environ 2.830 m² à 2.224 m² (soit une réduction de 606 m², et un taux d'emprise passant de 0,83 à 0,65), et prévoit la démolition des constructions hors sol, des volumes bas et de la rampe existante qui enclavent aujourd'hui le cœur d'îlot ; que cette dédensification permet de porter les espaces de cour et de jardin de l'ordre de 363 m² à environ 1.000 m² et de créer deux grands espaces paysagers, dont un jardin Belliard d'environ 350 m² et un jardin Breydel d'environ 550 m², principalement aménagés sur les dalles de sous-sol existantes, ce qui bénéficie à l'ensemble des constructions attenantes, qu'elles fassent partie du projet ou non ;
Considérant que le projet déroge à l'article 4, § 2, 2° du Titre I du RRU (épaisseur de substrat < 60 cm) en ce que les zones extérieures en intérieur d'îlot situées sur la parcelle 477P18 ne comportent que 10cm de substrat ; que cette dérogation résulte principalement du maintien de la dalle couvrant le R-1, dont la capacité portante est limitée ; que le projet maximise toutefois les possibilités de végétalisation en fonction de ces contraintes, notamment en renforçant localement l'épaisseur de substrat au droit des colonnes afin de permettre des plantations arbustives et arborées ; qu'actuellement dans cette zone, il n'y a aucun substrat ; que la proposition du demandeur se justifie par des raisons de logique structurelle et de circularité ; qu'en outre, le jardin proposé offre déjà une plus-value intéressante en intérieur d'îlot et participe à sa végétalisation tout en favorisant la réutilisation de matériaux existants ; qu'en fonction de ces diverses considérations, la dérogation est acceptable ;
Considérant que le projet n'améliore pas la conformité à l'article 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre I du R.R.U. en ce que, sur une zone de cours et jardins de 1.192 m², seuls 58 m² sont perméables (soit moins de 5%) ; qu'il s'agit toutefois d'une dérogation principalement inhérente à la configuration d'origine des lieux avec une parcelle presqu'entièrement bâtie sur plusieurs niveaux de sous-sols ; que la démolition des bâtiments existants en intérieur d'îlot

participe tout de même à sa végétalisation par la verdurisation des toitures des dalles et par le maintien de l'arbre existant au centre de l'îlot ;
Considérant toutefois que le projet ne tire pas suffisamment parti de la démolition des volumes en intérieur d'îlot pour améliorer la perméabilité de la parcelle dans la mesure où deux petites zones de pleine terre existantes (situées dans la zone entre les axes E/F et 24/B1, et séparées par le prolongement au sous-sol du volume central démoli hors sol) sont supprimées en situation projetée au R-1 au profit d'une cour anglaise et d'un local technique ; qu'il y a lieu de revoir la configuration de cet aménagement afin de maintenir, voire de réunifier ces petites zones de pleine terre en une seule ;
Considérant que les étages supérieurs (actuellement sous toiture) sont démolis et reconstruits en structure légère bois / CLT avec une expression architecturale identique à celle des étages inférieurs mais une volumétrie recomposée ;
Considérant qu'il en résulte une dérogation aux articles 3.1.5. (nombre de niveaux) et 3.1.9.2 (toitures à prescriptions particulières) du PPAS dans la mesure où, même si le nombre de niveau est globalement inchangé, les niveaux supérieurs deviennent des étages francs, dans le prolongement des étages inférieurs, ne répondant ainsi plus à la définition de niveaux sous toiture du PPAS et n'en respectant plus les règles de gabarit ; que la situation projetée ne comporte par ailleurs plus de ligne de corniche permettant d'établir une distinction entre les niveaux de toiture et les étages francs ; ce qui modifie la comptabilisation des niveaux sans qu'aucun niveau supplémentaire ne soit construit ;
Considérant dès lors que le bâtiment donnant sur la rue Breydel comportera en situation projetée 9 niveaux de plancher, rez-de-chaussée compris ; que celui se situant sur la rue Belliard en comportera partiellement 10, notamment dû au retour de l'angle Breydel-Belliard ; que le bâtiment Froissart en comportera 9 également, et ce alors que le PPAS impose un nombre maximal de niveaux de 7 ;
Considérant toutefois que dans cette volumétrie revue, certaines parties sont reculées, d'autres légèrement avancées, selon une lecture par tronçon qui permet de rompre la longue corniche continue existante, de créer des terrasses, d'optimiser l'usage des plateaux supérieurs et d'améliorer la perception de l'échelle du complexe, tout en maintenant un nombre de niveaux identique à celui de la situation existante ; que cette approche permet de réduit l'impact perceptible de la volumétrie depuis l'espace public et d'améliorer son intégration dans le tissu urbain ;
Qu'aux extrémités du volume tant de la rue Belliard que de la rue Breydel, les derniers niveaux sont également ponctuellement reculés au droit des immeubles voisins afin de mieux accompagner leur gabarit ; que rue Froissart, la corniche est légèrement adaptée et le volume sous toiture est remplacé par un niveau en retrait ;
Considérant que ces ajustements donnent une perception moins massive des volumes ; que le gabarit s'inscrit harmonieusement dans le tissu urbain en s'adaptant à l'échelle des bâtiments alentours existants, ce qui rend ces dérogations autorisables ;
Considérant toutefois que l'aménagement d'une terrasse rue Belliard au niveau R+7 en mitoyenneté avec l'immeuble résidentiel voisin rue Belliard n'est pas conforme aux dispositions du code civil en matière de vues et qu'il y a lieu de supprimer ou d'adapter cet aménagement afin de ne pas générer de nuisances visuelles et/ou acoustiques envers les logements voisins ;
Considérant que la terrasse située au R+9 est maintenue à distance de +/- 3.90 m de la limite mitoyenne, soit environ 7,50 m de la façade arrière des logements la plus proche ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.9 (toitures) du PPAS en ce que, parallèlement à la façade de la rue Breydel, un espace technique (non clos) est installé en toiture, en recul par rapport aux alignements des façades avant et arrière ; que sa superficie représente environ 570 m² ; que le demandeur précise que ces installations ne peuvent pas être intégrées dans le dernier volume du bâtiment car la hauteur du plafond est trop basse ; que cependant, ce volume, même s'il ne constitue pas formellement de la superficie plancher au sens du PRAS (car non couvert) et sera peu visible depuis l'espace public représente encore une augmentation du gabarit d'un étage sur une grande partie du volume total qui impactera défavorablement tant l'intérieur d'îlot que les parcelles voisines en termes de vue et d'ensoleillement ;

Considérant que le projet prévoit par ailleurs une augmentation d'environ 900 m² de la superficie plancher de bureau, principalement liée à l'agrandissement des étages +8 et +9 ; que la vision partagée pour le Quartier Européen préconise le maintien de la densité existante comme seuil maximal ; que cette augmentation dépasse donc le simple cadre d'une optimisation de la forme des toitures, ou de la compensation des superficies démolies en intérieur d'îlot ; que cette superficie excédentaire pourrait servir partiellement à intégrer ces installations techniques, en relevant légèrement le niveau du dernier étage si nécessaire ou en démolissant partiellement la dalle de toiture de ce niveau, ce qui serait moins impactant que le volume technique tel que proposé ;
Que dès lors, la dérogation n'est pas acceptable telle que proposée et qu'il y a lieu d'intégrer les techniques situées au R+9 dans le volume bâti au R+8 afin de ne pas ajouter d'étage supplémentaire sur le volume déjà dérogatoire ;
Considérant que le projet déroge aux articles 3.1.1 (alignement) et 3.1.2 (limite extrême des constructions) du PPAS en ce que la nouvelle épaisseur de la façade induit un dépassement des limites, et en ce qu'aux étages supérieurs certaines saillies sont conservées ;
Que le projet concerne une rénovation lourde de bâtiments existants avec mise en conformité PEB, en privilégiant le réemploi des matériaux issus des démontages sur site ; que les façades existantes seront déposées et reconstruites avec une isolation à haute performance, choisie spécifiquement pour réduire l'épaisseur finale ; que malgré les efforts d'optimisation et le choix de l'isolant, l'épaisseur totale de la façade induit un dépassement de 12cm ;
Que cette surépaisseur induit une réduction de la largeur des trottoirs ; que cependant, ces largeurs restent en tous points supérieures à 2m de large sur les trois voiries (rue Belliard : 2,17m ; rue Breydel : 2,84m ; rue Froissart : 3,90m) et ne compromettent donc pas la continuité ou le confort des cheminements piétons et sont peu perceptibles à l'échelle des bâtiments ;
Que pour les façades arrière, le complexe de façade existant hors structure de 20cm est remplacé par un nouveau complexe de 22cm ;
Que le maintien des saillies existantes, légèrement augmentées par les nouveaux éléments, ne pose pas de problème en ce qu'ils n'induisent pas de nouvelles nuisances et ne modifient pas la perméabilité de la parcelle ; que le maintien de la structure existante se justifie par les enjeux de circularité et sont conformes aux objectifs de durabilité soutenus par la vision partagée pour le Quartier Européen ; qu'en outre, ces saillies permettent de rythmer la façade et d'éviter la monotonie du volume bâti ;
Considérant dès lors que vu la plus-value sur les questions énergétiques, les aspects liés à la durabilité et à l'économie de moyens, l'impact négligeable sur la qualité des cheminements piétons et l'absence d'impact en termes d'imperméabilisation des sols, ces dérogations sont acceptables ;
Considérant qu'en application de l'art. 94 du CoBAT, il n'y a pas lieu de considérer de dérogation aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), 5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne), 6 §1 et §3 (hauteur de la toiture et installations techniques) du titre I du RRU, dans la mesure où le PPAS comporte des prescriptions volumétriques couvrant de manière détaillée ces aspects et que ces prescriptions du RRU y sont potentiellement contraires ;

Expression architecturale :

Considérant que, dans une logique de circularité, le point de départ de la conception des façades est la conservation de la structure existante ; qu'afin de minimiser les démolitions, les parties en porte-à-faux des façades sont maintenues, et forment en partie le caractère des bâtiments, en proposant cependant une autre matérialisation qu'en situation existante ;
Que le choix du matériau principal des façades a été porté sur le béton renforcé de fibres de verre (ou béton fibré) ; qu'étant préfabriqué, il permet une multitude de forme et de nuances de couleurs ;
Que la façade est rythmée par des colonnes verticales positionnées au premier plan, tandis que des bandeaux horizontaux, intégrant les allèges en béton, se développent en second plan, ce qui a pour effet de renforcer la verticalité de l'expression architecturale ;

Que l'ensemble des façades adopte un langage architectural commun, garantissant une cohérence d'ensemble tout en autorisant certaines variations ; que cependant, ces variations sont très légères et sont en contradiction avec la volonté du projet de briser la monotonie du bâtiment, notamment le long de la rue Breydel ; que dans le but de renforcer cet objectif, il serait opportun de diversifier la palette des teintes, afin d'éviter un aspect trop monolithique et de s'adapter à l'échelle des bâtiments alentours existants ; qu'en outre, cette diversification pourrait participer à l'objectif d'autonomisation des différents bâtiments (Belliard – Breydel – Froissart) ;
Considérant qu'en partie basse, une plinthe en pierre naturelle récupérée accompagne la topographie du site ; que celle-ci souligne l'assise du bâtiment et met en valeur les différentes entrées ;
Considérant que le projet propose une véritable amélioration quant à la perméabilité visuelle du bâtiment depuis l'espace public ; qu'il permet de dégager des vues à la fois vers l'intérieur du bâtiment et vers l'intérieur d'îlot ; que cette amélioration apporte une réelle plus-value quant à l'interaction avec l'espace public ; que cependant, afin de poursuivre ce travail de perméabilité, il y a lieu d'éviter les socles aveugles ou trop hauts, notamment à droite de l'entrée sur la rue Belliard ;
Considérant que le demandeur a précisé en séance que le socle à cet endroit est le résultat du maintien d'un volume technique intégré au parking en sous-sol, mais qu'il y a lieu de démontrer la nécessité de le maintenir en l'état dans le cadre de la reconfiguration en profondeur de ce sous-sol et de son accès ;
Considérant en ce qui concerne la façade du bâtiment Froissart, que le projet en simplifie, améliore et rationalise l'expression architecturale, notamment par la suppression des bow-windows, un traitement plus ouvert du socle et une matérialité comparable à celle des autres bâtiments ;
Considérant toutefois que le traitement du raccord avec le bâtiment voisin de gauche aux étages R+5 et R+6 pose question, dans la mesure où le léger retrait latéral prévu à ces niveaux engendre un espace interstitiel peu qualitatif, et qu'il en résulte une non-conformité au code civil, déjà présente en situation existante mais amplifiée en situation projetée, avec la génération de vues droites et potentiellement intrusives vers la propriété voisine ;
Considérant qu'il y a lieu pour ces raisons de revoir l'expression et la volumétrie de la proposition pour cette façade afin d'assurer un raccord plus harmonieux au contexte bâti ;

Habitabilité et activation :

Considérant que la conception de la rénovation prévoit une utilisation flexible à long terme, aussi bien pour une utilisation « single-tenant » que « multi-tenant » ; qu'à cet effet, plusieurs entrées principales sont créées ; que les issues de secours et les installations techniques sont adaptées afin de maximaliser les possibilités d'utilisation sans grands travaux ultérieurs en cas de changement d'occupants ou de modification de leur répartition spatiale ;
Que les étages type de bureaux sont flexibles et adaptables à divers types d'utilisateurs ; que la trame de structure existante (également reprise dans les étages supérieurs reconstruits) permet une flexibilité maximale pour les partitions d'espace de travail, notamment grâce à une zone centrale contenant les noyaux d'ascenseurs, les escaliers d'évacuation, les trémies techniques et autres fonctions secondaires, libérant totalement les travées de façades au profit des bureaux ;
Considérant que le projet déroge à l'article 3.1.4 du PPAS (limite des hauteurs des espaces et des niveaux), en ce que le nouveau rez-de-chaussée propose sur une grande partie de sa superficie une hauteur libre de 265cm, inférieure de 15cm à la prescription imposant une hauteur libre de 280 cm au rez-de-chaussée ;
Que cette hauteur réduite est inhérente à la configuration d'origine des lieux, au maintien de la structure et des dalles existantes, et à la nécessité d'incorporer les techniques dans un faux-plafond dont la hauteur a été réduite au strict minimum (soit 20 cm) ; que cependant, le manque de hauteur libre est compensé dans le lobby et la cafétaria par des espaces à double hauteur donnant sur la rue et le jardin, augmentant ainsi la transparence de l'ensemble ; que ces diverses considérations rendent la dérogation autorisable ;

Considérant en effet que le désenclavement de l'intérieur d'îlot permet d'avoir une transparence vers la rue, notamment à l'endroit où se situent les deux entrées principales ; que la plinthe est activée en créant des espaces à double hauteur, contenant des fonctions vivantes comme lobby ou cafétaria, et qui répondent à la topographie du site ;
Considérant toutefois que le rez-de-chaussée de la rue Breydel souffre d'un manque d'animation, en se déployant sur environ 80m et constitué d'un lobby, d'entrées, de sorties de secours, d'un bureau et d'un parking vélo visiteur ; que ces fonctions ne participent pas réellement à l'activation de l'espace public, ne rythment pas la plinthe et nuisent à l'inscription du bâtiment dans son environnement de ce côté ; que dès lors, il y a lieu de proposer une fonction plus activante au rez-de-chaussée de la rue Breydel, telle que commerce, cafétéria, équipement ;

Mobilité :

Considérant que le projet prévoit trois parkings automobiles distincts (Belliard – Breydel – Froissart), accessibles via deux rampes ; que la rampe donnant sur la rue Belliard donne accès aux parkings Belliard et Breydel ; que les parkings Belliard, Breydel et Froissart comporte respectivement 29 emplacements voitures et 5 motos, 45 emplacements voitures et 1 moto, 10 emplacements voitures et 2 motos, soit un total d'emplacements de 84 voitures et 8 motos ; qu'en situation existante, il existe 119 places de voitures et 13 motos ; que cela représente donc une réduction de 40 emplacements (35 places voitures et 5 motos) ;
Considérant que cette proposition est conforme au RRU et au Cobrace mais reste dans une fourchette haute pour les stationnements des véhicules motorisés avec un emplacement de stationnement motorisé / 233 m² ;
Considérant que le projet comporte 253 emplacements vélos, répartis par bâtiments (y compris les vélos spéciaux) ; que les parkings des immeubles Belliard, Breydel et Froissart contiennent respectivement 154, 65 et 32 emplacements vélos ; que les parkings vélo Breydel et Froissart sont accessibles depuis l'accès situé rue Froissart ;
Considérant que cet accès est commun avec l'accès pour véhicules motorisé (10 voitures et motos) et se fait via une longue rampe étroite à simple voie, dans laquelle un vélo et une voiture ne peuvent se croiser ;
Considérant que cette configuration pose question en matière de sécurité pour les cyclistes ; que si la pente semble relativement modérée, cette configuration est déjà problématique en situation existante par rapport au manque de visibilité en sortie ;
Considérant que les niveaux inférieurs dans cette zone (R-2 à R-4) sont accessibles depuis la nouvelle entrée Belliard et comportent des emplacements pour voiture dont une partie peut être dédiée à l'immeuble Froissart ;
Considérant pour ces raisons qu'il y a lieu soit de prévoir un accès cycliste dédié vers ces locaux vélos au R-1 de Froissart, soit de maintenir l'accès vélo via la rampe et de supprimer cette poche de 10 stationnements voiture en n'y maintenant que des emplacements pour vélos et motos ;
Considérant que le projet ne prévoit actuellement aucune aire de livraisons ;
Que l'imposition d'une aire de livraison intégrée par le RRU ne concerne que les scénarios de construction ou de reconstruction ; qu'en l'espèce, l'aménagement d'une aire de livraison d'une hauteur de 2,60 m ne pourrait se concevoir qu'au prix de travaux structurels disproportionnés et potentiellement impactants sur l'habitabilité des espaces au rez-de-chaussée ;

Gestion des eaux pluviales :

Considérant que le projet met activement en œuvre des mesures pour limiter le ruissellement, soulager le réseau d'égout et préserver la recharge des nappes phréatiques ; que le système de gestion des eaux pluviales combien des toitures végétalisées et de rétention, et un bassin de rétention dimensionné pour un événement pluvieux centennal (T100) ;
Que la gestion des eaux pluviales s'appuie sur trois zones fonctionnelles distinctes (Belliard, Breydel et Froissart) correspondant à trois sous-systèmes autonomes, dimensionnés en fonction des surfaces contributives et des besoins spécifiques ;

Que, bien que deux zones de pleine terre soient présentes sur le site (18 et 40m²), l'infiltration n'a pas été jugée réalisable par le demandeur car ces deux zones sont proches des fondations du projet et des bâtiments voisins, ce qui limite la possibilité de mettre en œuvre une infiltration dans des conditions de sécurité suffisante ;
Qu'une partie des eaux pluviales sera stockée et réutilisée pour des usages non-potables (sanitaires, irrigation,…)
Que le débit du rejet de l'eau pluviale aux égouts sera régulé via la rétention des eaux dans les toitures de rétention et aux bassins tampons pour les eaux pluviales (249m³ au total) ; que le débit de fuite maximal est limité à 2l/s/ha ;

Conclusion :

Considérant de ce qui précède que la demande est conforme au P.R.A.S. ;
Considérant de ce qui précède que les dérogations sollicitées sont justifiées eu égard au contexte urbanistique et au bon aménagement des lieux, à l'exception de la dérogation à l'article 3.1.9 (toitures) du PPAS n°60-12 ;
Considérant de ce qui précède 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 de ce qui précède et moyennant le respect des conditions ci-dessous que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et vise au bon aménagement des lieux ;

Avis FAVORABLE à condition de/d' :
- informer l'autorité délivrante quant au statut, à l'obtention et aux conditions assortissant éventuellement l'octroi des dérogations en matière de Sécurité Incendie ;
- revoir la configuration de l'aménagement de la zone technique au centre de l'îlot au R-1 (local technique et cour anglaise entre les axes E/F et 24/B1) afin de maintenir, voire de réunifier les petites zones de pleine terre en une seule et améliorer ainsi la perméabilité de la parcelle ;
- supprimer ou adapter l'aménagement de terrasse prévu au niveau R+7 en mitoyenneté avec l'immeuble résidentiel voisin rue Belliard afin de ne pas générer de nuisances visuelles et/ou acoustiques envers les logements voisins ;
- intégrer les techniques situées au R+9 dans le volume bâti au R+8 afin de ne pas ajouter d'étage supplémentaire sur le volume déjà dérogatoire ;
- diversifier la palette des teintes en façade, afin d'éviter un aspect trop monolithique, de s'adapter à l'échelle des bâtiments alentours existants, et d'autonomiser visuellement les différents bâtiments ;
- éviter les socles aveugles ou trop hauts, notamment à droite de l'entrée sur la rue Belliard, ou démontrer l'impossibilité de les supprimer ;
- revoir l'expression et la volumétrie de la proposition pour la façade Froissart afin d'assurer un raccord plus harmonieux au contexte bâti ;
- proposer une fonction plus activante au rez-de-chaussée de la rue Breydel, telle que commerce, cafétéria, équipement ;
- concernant l'immeuble Froissart, soit prévoir un accès cycliste dédié vers les locaux vélos au R-1, soit maintenir l'accès vélo via la rampe et supprimer la poche de 10 stationnements voiture en n'y maintenant que des emplacements pour vélos et motos ;

<u>Pour le permis d'environnement :</u>

Considérant que la demande se situe en zone administrative et en zone de forte mixité au PRAS ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de permis mixte relative à la rénovation d'un immeuble de bureaux ;
Considérant qu'il y a eu deux réclamations enregistrées durant l'enquête publique ;
Considérant que, conformément au Plan Nature (p.70, prescription 4) : "Dans toutes les zones constructibles, une attention sera portée aux abords des constructions et installations. Les autorités délivrantes veilleront à ce que, dans les projets qui leur seront soumis, ceux-ci contribuent à la réalisation des maillages verts et bleus ainsi que du réseau écologique bruxellois" ;
Considérant l'article 18 de l'Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;
Considérant que le projet prévoit l'aménagement de 3 citernes de récupération des eaux pluviales de respectivement 45, 20 et 8 m³ ;
Considérant que les calculateurs « Réutilisation » de Bruxelles Environnement préconisent l'aménagement de citernes de respectivement 47, 22 et 9 m³ ;
Considérant que, par conséquent, l'ensemble des citernes de récupération du projet sont sous-dimensionnées par rapport aux préconisations des calculateurs « Réutilisation » de Bruxelles Environnement ;
Considérant que le projet se trouve en zone A sur le plan d'accessibilité des transports en commun du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant qu'il convient de favoriser le transfert modal de la voiture vers des moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus…) afin d'atteindre les objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre ;
Considérant que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;
Considérant que le projet prévoit actuellement de ne mettre en place que des dispositifs d'attache de type « alternés » et « double hauteur/étagés » ;
Considérant qu'en l'état les aménagements des locaux vélos ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;
Considérant qu'il y a lieu de privilégier la mise en place de dispositifs d'attache de type « U inversés » afin de rendre les locaux vélos plus qualitatifs et les systèmes d'attaches proposés plus universels ;
Considérant qu'il est actuellement prévu d'aménager 65 emplacements vélos au sein du local « LV-BR1 » de 99 m² ;
Considérant que ces 65 emplacements comportent 35 emplacements en dispositifs dits « alternés», 24 emplacements en dispositifs « étagés » et 6 emplacements à destination de vélos cargos ;
Considérant que, par conséquent, ce local ne respecte pas la préconisation de Bruxelles Environnement demandant de prévoir un minimum de 2 m² par emplacement vélo au sol ;
Considérant que des emplacements vélos sur dispositifs « double hauteur/étagés » sont prévus au sein du local « LV-B2 » ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir une distance de recul minimale de 2,65 m derrière les dispositifs d'attache en « double hauteur/étagés » ;
Considérant que cette distance de recul minimale ne semble pas être respectée pour le local « LV-B2 » ;
Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;
Considérant la politique régionale qui vise à renforcer le maillage vert, protéger et restaurer la biodiversité ;
Considérant que tel que validé par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de liaison du réseau écologique bruxellois qui par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales ;

Considérant que tel que validé par le Plan régional nature (adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 avril 2016), le site est repris à proximité d'une zone de développement du réseau écologique, qui contribue à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels ; que les projets d'urbanisation du site peuvent être autorisés à condition d'être assortis de mesures d'atténuation permettant au minimum d'assurer le maintien tant de ses valeurs biologiques globales que de sa fonction pour le réseau écologique ;
Considérant que le site comporte des arbres à haute tiges, dont un érable sycomore inscrit à l'inventaire, et que ceux-ci sont conservés dans le cadre du présent projet ;
Considérant que le rapport d'incidences souligne que différentes phases de travaux sont prévues à proximité de ces arbres conservés ;
Considérant que le rapport d'incidences souligne qu'il est probable que les arbres s'appuient contre la paroi à proximité de laquelle ils se sont développés ;
Considérant que le rapport d'incidences émet des recommandations visant à protéger les arbres existants lors du chantier ;
Considérant qu'il est important de soutenir cette paroi existante lors de opérations d'excavations des terres et de construction de la nouvelle paroi du sous-sol, afin de réduire au maximum les risques de déstabilisation des arbres ;
Considérant qu'il est recommandé de procéder aux travaux en sous-sol en sous-œuvre afin de permettre le maintien des murs existants lors du chantier ;
Considérant que les travaux d'excavation des terres sont susceptibles de porter atteinte aux systèmes racinaires des arbres ;
Considérant que, par conséquent, il faudra mettre tout en œuvre pour protéger les systèmes racinaires des arbres existants lors du chantier ;

Avis FAVORABLE à condition de/d':
- prévoir des citernes de récupération des eaux pluviales dont les volumes respectent les résultats des calculateurs « Réutilisation » de Bruxelles Environnement ;
- privilégier l'aménagement de dispositifs d'attache vélos de type « U inversés », tout en prévoyant d'aménager le moins possible de dispositifs d'attache de types « double hauteur/étagés » ;
- adapter le local « LV-BR1 » afin que celui-ci propose une superficie minimale de 2 m² par emplacement vélo au sol ;
- prévoir une distance de recul minimale de 2,65 m derrière l'ensemble des dispositifs d'attache « double hauteur/étagés » projetés ;
-en vue de la protection des arbres existants lors du chantier :

- **Il y a lieu de soutenir la paroi existante lors de opérations d'excavations des terres et de construction de la nouvelle paroi du sous-sol, afin de réduire au maximum les risques de déstabilisation des arbres ;**
- **Il y a lieu réaliser les travaux en sous-sol en sous-œuvre afin de permettre le maintien des murs existants lors du chantier ;**
- **Il est nécessaire de protéger les systèmes racinaires des arbres existants lors du chantier.**

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: 22/09/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: F508/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue François-Joseph Navez 98 - 178 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRIDGECITY DEVELOPMENT - S.A.

Objet / Betreft: Réaffectation avec démolition et reconstruction d'1 ensemble mixte de 5 immeubles de logements sociaux, d'1 commerce, 2 parkings souterrains + conservation et transformation de 2 immeubles existants.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 109

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 22/09/2026

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

AVIS REPORTÉ.

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: 22/09/2026

3

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: F551/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue François-Joseph Navez 98 - 178 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: BRIDGECITY DEVELOPMENT - S.P.R.L.

Objet / Betreft: Démolir partiellement des constructions existantes, transformer les 2 immeubles existants conservés et reconstruire le reste du site pour obtenir un ensemble mixte composé de 5 immeubles de logements sociaux, un commerce et un équipement d'intérêt collectif sur un socle abritant 2 parkings souterrains

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 109

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ.

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: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: S476/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue Stéphanie 1020 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles - STIB

Objet / Betreft: Renouveler des voies de trams dans la rue Stéphanie et la courbe de l'avenue de la Reine avec modifications du revêtement et du tracé de voie à plusieurs endroits.
Déplacer l'arrêt Princesse Clémentine dir. EUR/LGD.
Créer et supprimer des places de stationnement et placer des "MUPI".

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 2

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

4

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

Objet de la demande :

Considérant que les travaux suivants sont proposés :
- Renouveler des voies de trams dans la rue Stéphanie et la courbe de l'avenue de la Reine avec modifications du revêtement et du tracé de voie à plusieurs endroits ;
- Déplacer l'arrêt Princesse Clémentine ;
- Créer et supprimer des places de stationnement ;
- Installer 2 "MUPI" ;

Contexte et procédure :

Considérant que la rue Stéphanie est reprise dans le plan régional de mobilité comme un axe :
- Piéton quartier et PLUS entre Moorslede et place Emile Bockstael ;
- Vélo QUARTIER ;
- Transport public CONFORT ;
- Auto QUARTIER ;

Considérant qu'une section des rails à remplacer se situe sur le pont de l'avenue de la Reine géré par Bruxelles Mobilité ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

Procédure :

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

- Application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;

Considérant que le projet est soumis à la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 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 le projet a été soumis aux avis des instances suivantes : Vivaqua, AccessAndGo, SIAMU, Collège des Bourgmestres et Echevins de et à Bruxelles, Bruxelles Environnement, Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) ;
Vu l'avis de la CRMS du 08/06/2026 ;
Vu l'avis d' AccesAndGo du 09/07/2026 ;
Vu l'avis de Bruxelles Mobilité du 25/06/2026 ;
Vu l'avis du SIAMU du 17/07/2026 ;

Situation existante :

Considérant que les rails de tram de la rue Stéphanie sont usés et que les arrêts ne sont pas accessibles PMR ;

Objectifs et situation projetée :

Considérant que le projet vise à :

- Mettre en accessibilité PMR les arrêts de tram Princesse Clémentine ;
- Prolonger les quais des arrêts Moorslede pour accueillir des trams plus longs (32 m) ;
- Renouveler les voies de tram (usées et bruyantes) ;
- Adapter localement la voirie (revêtements, tracé, stationnement) ;

Considérant que les 3 principales interventions concernent les arrêts de tram, les voirie et voies ainsi que l'accessibilité et l'espace public ;
Considérant que le stationnement est également adapté, mais que cette adaptation résulte de l'implémentation des 3 interventions principales ;
Considérant qu'on distingue l'arrêt de tram Moorslede et l'arrêt de tram Princesse Clémentine ;
Considérant qu' au niveau de Moorslede les modifications suivantes sont proposées :

- Prolongement des quais de plus au moins 5 à 7,5 m ;
- Amélioration partielle de l'accessibilité ;
- Déplacement des abris ;
- Installation de guidages podotactiles ;

Considérant que l' accessibilité complète impossible s'avère impossible à réaliser à cause de la présence d'aiguillage ;
Considérant qu' au niveau de Princesse Clémentine les modifications suivantes sont proposées :

- Mise en accessibilité complète PMR ;
- Rehausse des quais (31 cm) ;
- Allongement des quais ;
- Déplacement d'un arrêt ;
- Aménagement d'un quai "en podium" (avec un passage libre derrière l'arrêt) ;
- Adaptation des pentes (avec dérogation partielle au RRU pour l'accessibilité) ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

Considérant qu' au niveau de la voirie et des voies les modifications suivantes sont proposées :

- Renouvellement des rails et installation de systèmes anti-vibrations ;
- Adaptation locale du tracé des voies ;
- Réduction de l'écart quai-rail vers la norme de 55 cm ;
- Modification du revêtement : asphalte + imitation pavés dans la courbe, asphalte coloré kaki (pour le contre-sens tram) ;

Considérant qu' au niveau de l'accessibilité et de l'espace public les modifications suivantes sont proposées :

- Mise en conformité PMR des traversées de la chaussée carrossable ;
- Installation de guidages podotactiles ;
- Réduction locale (d'environ 5 cm) de certaines largeurs de trottoirs, qui sont maintenus à une largeur de minimum 2m ;

Considérant que 7 emplacements en voirie sont supprimés ;
Considérant que 3 emplacements privés en voirie devant les garages sont également supprimés ;
Considérant que 5 nouveaux emplacements en voirie sont créés ;

Enquête Publique:

Considérant que le projet a été soumis à l'enquête publique ente le 12/08/2026 et le 10/09/2026 ;
Considérant que l'enquête publique a été menée uniquement sur le territoire de Bruxelles ;
Considérant que le projet se trouve exclusivement sur le territoire de cette commune ;
Considérant que 2 réclamations ont été émises lors de cette enquête publique ;

Synthèse des réclamations :

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Points positifs :

- l'installation de dispositifs antivibratoires permet d'amortir le passage des nouvelles rames de tram plus lourdes (T3000 et T3200) ;
- 5 nouveaux emplacements de stationnement sont créés ;

Points négatifs :

- Perte de 10 places de stationnement (7 classiques et 3 devant des garages) dans une zone déjà saturée 80% ;
- Accessibilité PMR défaillante : multiples dérogations aux normes d'urbanisme (pentes trop fortes, maintien d'une marche à cause d'un arbre) et embarquement de plain-pied limité (seulement 3 à 4 portes sur 6 accessibles selon la direction) ;
- Sécurité et espace public : Rétrécissement des trottoirs, installation imposée de panneaux publicitaires (MUPI) encombrants, et maintien d'une distance rails-stationnement insuffisante (80-85 cm au lieu de 105 cm) sur un tronçon comptabilisant déjà 68 incidents (2015-2025) ;
- Nuisances et vibrations : scepticisme face aux solutions antivibratoires actuelles (déjà jugées inefficaces et destructrices pour les habitations au virage Stéphanie/Bockstael) ;
- Gestion de chantier : absence totale de calendrier clair et de plan de phasage pour la circulation durant les travaux ;
- Absence injustifiée de rénovation des voies dans le virage de la rue Stefania (n° 95 à 115), soumis à des rapiéçages inefficaces depuis deux ans ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

Demandes et propositions d'amélioration :

- Rénovation intégrale des voies : Inclure d'urgence le tronçon dégradé de la rue Stefania (95-115) dans le projet de renouvellement ;
- Révision du plan d'aménagement : Modifier le projet pour préserver le stationnement des riverains et revoir l'accessibilité PMR afin qu'elle soit conforme et structurelle ;
- Garanties sur les nuisances : Obtenir des engagements fermes, mesurables et durables contre les nuisances vibratoires et sonores ;
- Transparence sur le chantier : Fournir un calendrier précis et un plan de phasage clair pour limiter l'impact des travaux sur le quotidien du quartier.

Motivation :

Considérant que le demandeur profite du renouvellement des voies de tram pour rendre les arrêts au maximum accessibles et aux normes actuelles ;
Considérant que le projet prévoit le déplacement de l'arrêt actuellement situé aux n°58 -68 et la réintégration d'une série d'emplacements de stationnement ; qu'il conviendra d'assurer le retrait de minimum 5m de tout masque de visibilité au droit de la traversée piétonne et donc de ne pas implanter de stationnement à une distance inférieur de 5m à la traversée ;
Considérant que 7 places de stationnement sont supprimés et que 5 places de stationnement sont créés ;
Considérant que cela résulte en une perte nette de 2 places de stationnement ;
Considérant que ces suppressions se font afin de déplacer et l'aménager les arrêts Princesse Clémentine et Moorslede ;
Considérant qu'elles sont conformes au principe STOP ;
Considérant que les 3 accès aux garages ne sont pas supprimés ;
Considérant que les places devant ces garages ne sont pas des places de stationnement ;
Considérant qu'elles ne peuvent être comptabilisées comme des suppressions de places de stationnement ;
Considérant qu'elles sont remplacées par des quais qui fonctionnement comme des trottoirs traversants permettant l'entrée et le sortie des garages ;
Considérant que des adaptations sont nécessaires au droit d'entrées carrossables ;
Considérant qu'au droit des entrées carrossables la continuité du niveau du trottoir en surplomb du niveau de la chaussée doit être maintenu ;
Considérant qu'au droit des accès véhicules, la bordure devra être chanfreinée pour permettre l'accès au trottoir ;
Considérant que les nouveaux trams sont plus longs et plus lourds que le précédents ;
Considérant que les dispositifs antivibratoires sont donc nécessaires ;
Considérant que la réduction des trottoirs pour un meilleur passage des trams est minime (de 5 cm) et est donc acceptable ;
Considérant que la rampe à l'arrêt direction Heysel/Stade est de 6% sur 15 mètres ;
Considérant que cela ne constitue pas une accessibilité intégrale ;
Considérant qu'il s'agit là de l'unique remarque soulevée par AccessAndGo-ABP asbl dans son avis ;
Considérant que, même si le projet n'est pas accessible aux PMR à 100%, il constitue une nette amélioration de la situation actuelle ;
Considérant que des dispositifs de publicité (MUPI) sont installés sur les trottoirs ;
Considérant que ceux-ci ne gênent pas le libre passage ;
Considérant que les dispositifs publicitaires sont dissociés des arrêts en raison du manque de place ; que leur implantation ne constitue pas de masque de visibilité car disposés après les traversées piétonnes ou en dehors de celle-ci ; qu'il conviendra cependant que le dispositif situé au niveau du n°50 ne soit pas digital mais rétro éclairé ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

Considérant que le maintien d'une distance rails-stationnement insuffisante (80-85 cm au lieu de 105 cm) est inévitable en cas de maintien du stationnement ;
Considérant que la suppression de l'ensemble du stationnement n'est pas souhaitable ;
Considérant que la proposition de distance rails-stationnement convient, dès lors qu'il s'agit d'une intervention sur une voirie existante et sur une ligne existante, et non d'une extension du réseau tram ;
Considérant que la demande riveraine de fournir un planning de chantier incluant différentes phases, tout comme la demande d'un accompagnement et des engagements concernant la réduction des nuisances vibratoires et acoustiques sont légitimes ;
Considérant qu'il y a lieu de fournir un planning (provisoire) de chantier en différentes phases ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser les engagements concrets en matière de réduction des nuisances vibratoires et acoustiques ;
Considérant qu'il y a lieu de préciser le mesurage et le monitoring de ces réductions ;

Avis FAVORABLE à condition de :
- ne pas implanter de stationnement à moins de 5 m des traversées piétonnes ;
- ne pas implanter de dispositif publicitaire digital proche des traversées piétonnes ;
- prévoir un dispositif rétro éclairé au droit du n°50 ;
- fournir un planning (provisoire) de chantier en différentes phases ;
- préciser les engagements concrets en matière de réduction des nuisances vibratoires et acoustiques ;
- préciser le mesurage et le monitoring de ces réductions.

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: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: A624/2026 (PFU)

Adresse / Adres:
Boulevard Adolphe Max 88 - 104 1000 Bruxelles
Rue du Pont Neuf 54 - 54A 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: MARIVAUX

Objet / Betreft: Supprimer l'équipement culturel (Centre européen du cinéma) et inclure les salles de séminaires et de projection au sein de l'établissement hôtelier ; adapter et restaurer le hall de l'ancien complexe cinématographique Marivaux pour y accueillir le hall d'entrée de l'hôtel et modifier les menuiseries des portes extérieures ; modifier les devantures au rez-de-chaussée et les châssis au 1er étage, placer une enseigne, réaménager les espaces intérieurs au rez-de-chaussée (notamment l'intégration d'une salle de petit déjeuner et le réaménagement du restaurant) et créer 11 nouvelles chambres d'hôtel au 1er étage des immeubles sis aux n°88 à 100.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

5 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 – Bruxelles Environnement - Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial au PRAS ;
Considérant que le projet vise à supprimer l'équipement culturel (Centre européen du cinéma) et inclure les salles de séminaires et de projection au sein de l'établissement hôtelier ; modifier et restaurer le hall de l'ancien complexe cinématographique Marivaux, y prévoir le hall d'entrée de l'hôtel et modifier les menuiseries des portes extérieures ; modifier les devantures au rez-de-chaussée et les châssis au 1er étage, placer une enseigne, réaménager les espaces intérieurs au rez-de-chaussée (notamment l'intégration d'une salle de petit déjeuner et le réaménagement du restaurant) et créer 11 nouvelles chambres d'hôtel au 1er étage des immeubles sis aux n°88 à 100.
Considérant que les travaux concernent

- La rénovation des chambres d'hôtel existante et la création de 11 nouvelles chambres au 1er étage ;
- Les travaux d'aménagement de la zone restauration ;
- La réalisation de l'accueil de l'hôtel dans la zone d'accueil du cinéma Marivaux ;
- Des modifications des châssis du rez-de-chaussée sur l'ensemble des façade inclus celle de Marivaux ;

Considérant que le complexe cinématographique sis boulevard A. Max 104 à Bruxelles est en partie repris en tant que « monument ou ensemble classé » suivant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mai 1998 ;
Que sont classés comme monument : les façades à rue du Marivaux et les halls d'entrée du complexe cinématographique en raison de leur intérêt historique et artistique ;
Considérant qu'une « zone de protection » entoure le site classé et concerne les façades de l'hôtel sis boulevard A. Max, 88 à 100 ;
Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques 24 et 28 de l'Annexe B du CoBAT :

- Équipements 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 ;
- 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 ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et à une enquête publique d'une durée de 30 jours pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 4.3 du PRAS : entre 80 et 150 chambres d'hôtel en zone de forte mixité ;
- Application de la prescription particulière 4.5 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité ;
- Application des articles 175/18 et 175/20, § 1er, al. 2, du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours.

Considérant que l'enquête publique n'a pas donné lieu à des réactions ;

Quant à la situation existante :

Considérant que le complexe cinématographique Marivaux, aménagé en 1923, en style Art Déco par les architectes parisiens Lorant-Heilbron et le belge G. Hubrecht fut inauguré en 1924, qu'il est implanté sur l'un des axes alors les plus fréquentés de la capitale : le boulevard Adolphe Max sur lequel se situe l'entrée principale ;
Considérant, à l'origine, que le cinéma propose 1700 places réparties en un parterre et deux balcons ; que sa structure est en béton armé ;
Considérant que la salle est implantée à l'arrière, parallèlement à la rue Saint-Pierre ;
Considérant qu'au fil des années, ce vaste cinéma va progressivement être subdivisé en salles de plus en plus petites ; il en compte 7 en 1976 et qu'il est définitivement fermé en 1992 ;
Considérant qu'un permis d'urbanisme a été notifié en juin 2004 (réf. 04/PFU/153326) visant à *« Étendre l'hôtel existant en portant sa capacité de 106 chambres à 150 chambres ; aménager un Centre européen du cinéma) »* et qu'un second permis unique a été notifié en aout 2007 (réf. : 04/PFU/170636) visant à *« Rénover façade et entrée de l'ancien cinéma Marivaux sises boulevard Adolphe Max, 104-106 et Rénover façade et hall des sorties Marivaux rue Saint-Pierre »* ;
Que les transformations prévues du côté du boulevard A. Max et de la rue du Pont Neuf ont été réalisées mais celles concernant la rue Saint-Pierre n'ont jamais été mises en œuvre pour des raisons économiques ;
Considérant donc que les constructions situées le long de cette rue Saint-Pierre, abritant la majorité des anciennes salles de cinéma ainsi qu'une partie des circulations, ont été partiellement démolies puis laissées à l'abandon ;
Considérant qu'ensuite, un permis d'urbanisme a été notifié le 11/12/2019 (réf. 04/PFU/645334) en vue de *« transformer l'ancien cinéma Marivaux rue Saint-Pierre en vue de créer une résidence de 163 logements pour étudiants et un logement de gardien, ainsi que 33 emplacements de stationnement en sous-sol (dont 15 emplacements pour l'hôtel) ; restaurer la façade et les*

éléments classés, transformer les espaces d'exploitation du cinéma en vue d'y aménager une partie des logements ainsi que les espaces d'accueil et communautaires de la résidence et une salle de séminaire pour l'hôtel ; démolir le volume principal des salles pour faire place à une nouvelle construction qui comprendra la majorité des logements et créer un jardin en intérieur d'îlot » ;
Que ce permis a été exécuté ;

Quant à la destination du bâtiment :

Considérant que le projet se situe en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un liseré de noyau commercial au PRAS ;
Considérant que le site est constitué en situation de fait d'un hôtel de 136 chambres, d'espaces de restauration ouverts au public et d'un équipement culturel (salles de conférences et de projection) datant de l'ancien complexe cinématographique Marivaux ;
Considérant que le projet vise à recréer un ensemble hôtelier cohérent au sein du bâtiment comprenant 147 chambres d'hôtel, les salles de conférences et de projection et la partie restauration ;
Considérant que la suppression du « *Centre européen du cinéma »* n'a également pas d'incidences négatives directes pour le quartier étant donné que ce centre n'est effectivement plus utilisé comme tel depuis un certain temps ;
Que les espaces de projection et de conférence sont préservés et sont exploités par l'établissement hôtelier ;
Considérant que le projet est conforme au PRAS et acceptable ;

Quant à l'implantation et au volume des constructions :

Considérant que le projet ne modifie en rien les surfaces et les volumes des bâtiments existants ;
Que cependant des installations techniques sont prévues en toiture, que celles-ci dérogent à l'article 6 du titre I du R.R.U. ;
Qu'il y a lieu d'intégrer les installations techniques de manière esthétique et acoustiques ;

Quant à l'esthétique des constructions :

Considérant que le rez-de-chaussée des n°94 et 96 est occupé par le restaurant ouvert au public ; que son entrée se fait soit via l'intérieur de l'hôtel soit via la porte d'entrée coulissante vitrée avec imposte au n° 96 ;
Que l'entrée au n°94 est condamnée au rez-de-chaussée et qu'une chambre est aménagée au 1er étage ce qui implique la pose d'un oscillant battant ;
Que l'imposte au n°96 est obturé par l'enseigne de l'hôtel et qu'un espace de rangement est prévu au 1er étage ;
Considérant que le projet prévoit l'adaptation limitée de la façade au 1er étage afin d'assurer la correspondance des ouvertures avec les nouvelles chambres ;
Que le projet vise à recréer une symétrie de part et d'autre de la porte centrale au n° 96 ; que celle-ci est cependant malheureusement contrainte par la différence de niveau du plancher intérieur ;
Considérant que la devanture reste constituée de panneaux en bois de ton brun foncé ;
Considérant que le rez-de-chaussée des n°98 et 100 est également modifié, que la porte tournante est remplacée par un grand châssis de fenêtre fixe avec un soubassement en pierre bleue, que deux portes de secours vitrées avec imposte et châssis en bois de ton brun sont prévues de part et d'autre et que le châssis de la baie de gauche avec montants verticaux est remplacé par un grand châssis fixe en bois de ton brun foncé ;
Considérant que de manière générale l'expression architecturale du rez-de-chaussée des n°94 à 100 et du premier étage de l'immeuble 94/96 sont unifiés ce qui vise à une meilleure lecture du bâti au sein du paysage urbain ;

Que les interventions sur les entrées 94 et 96 sont cependant regrettable car elles ne mettent pas en valeur l'architecture des baies cintrées dans leur globalité ;
Qu'il y a lieu de retrouver les baies d'origine et leurs encadrements, de revoir les divisions des baies vitrées et de retrouver des impostes vitrées ;
Qu'il y a lieu également de retrouver une double porte cochère pour l'entrée de gauche, que celle-ci peut contenir des parties vitrées ;
Considérant qu'il y a lieu de supprimer les impostes des deux nouvelles portes pour la façade de l'immeuble « Wagram » afin de garantir la verticalité de la lecture de ces baies ;
Considérant que le projet prévoit également la modification des portes d'entrée du hall de l'ancien cinéma Marivaux ce qui est acceptable sous réserve de maintenir un haut degré de qualité pour les détails d'exécution ;

Quant aux aménagements intérieurs :

Considérant que le rez-de-chaussée comprend l'accueil avec un nouveau lobby dans la zone du cinéma Marivaux, des salles de conférence, une nouvelle salle du petit déjeuner, le restaurant ainsi que des sanitaires ouverts à toutes ces fonctions ;
Considérant en effet que dans le cadre de la reconfiguration fonctionnelle de l'Hôtel Marivaux, il est proposé de déplacer le hall d'entrée de l'hôtel, actuellement situé dans l'entrée du bâtiment Wagram, vers le hall de l'ancien cinéma ;
Que cet espace, identifié comme présentant une valeur patrimoniale élevée, est intégralement conservé ;
Que la plupart des interventions projetées au sein des parties classées du bien se limitent à des actions ponctuelles, légères et strictement réversibles ;
Que ces interventions n'affectent ni la substance historique, ni les caractéristiques architecturales ou décoratives constitutives de la valeur patrimoniale du lieu ;
Que la partie restaurant est ouverte également au public ; que l'espace petit déjeuner est dès lors séparé et destiné uniquement aux clients de l'hôtel ;
Que la cuisine sert aux 2 zones ;
Considérant que le premier étage est modifié par l'implantation de 11 nouvelles chambres d'hôtel ;
Considérant les autres étages ne sont pas fondamentalement modifiés ;
Considérant que l'aménagement des 11 chambres au 1er étage n'a pas d'incidences négatives pour l'environnement ; que cette modification est minime à l'échelle de l'hôtel existant ; que tous les locaux accessoires de l'établissement existant sont suffisants pour absorber cette clientèle supplémentaire ;
Considérant néanmoins qu'il y a lieu de tenir compte de la condition relative aux impostes vitrés des deux entrées de l'immeuble « Ackermans » et de prévoir des aménagements cohérents derrière celles-ci ;

Quant aux enseignes :

Considérant que le projet prévoit la pose d'enseignes pour l'hôtel :
- Une enseigne parallèle « Marivaux – la brasserie » pour le restaurant au n°96,
- Le maintien de l'enseigne parallèle « Marivaux » en lettres découpées dorées sur les n°98-100,
- Le maintien de l'enseigne parallèle « Marivaux » en lettres découpées dorées sur le bien classé au n°104,

Que le titre VI du R.R.U. définit 4 zones pour la pose d'enseignes, que le projet se situe en « zone restreinte » ;
Que l'établissement hôtelier a un développement de façade d'environ 46 m ce qui justifie la présence des 3 enseignes ;
Considérant que l'enseigne du restaurant au n°96 masque pour partie la baie préexistante, que ceci implique une dérogation à l'article 34 du titre VI du R.R.U. ;

Qu'il y a lieu de retrouver l'expression architecturale de la baie pré-existante et de revoir l'enseigne en conséquence ;

Avis Favorable à condition de :
- Ackermans : retrouver les baies cintrées d'origine des deux portes d'entrée et leurs encadrements, revoir les divisions et les menuiseries des portes vitrées, retrouver des impostes vitrées et une double porte cochère pour l'entrée de gauche et adapter l'enseigne en conséquence pour la porte centrale ;
- Wagram : supprimer les impostes des deux nouvelles portes.

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: 22/09/2026

6

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: F261/2026 (PU)

Adresse / Adres:
Rue Froebel 16 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: Maria Bezerra

Objet / Betreft: agrandir (extension sur deux niveaux en façade arrière) et rénover le bien afin de le diviser en 4 logements, remplacer les châssis et isoler la toiture et la façade arrière

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

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 – Bruxelles Environnement - Direction régionale des Monuments et Sites:

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.) ;
Considérant que le bien est situé en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au PRAS ;

Considérant que la demande a été introduite en date du 20/03/2026 ;
Considérant qu'il a été constaté que le dossier est complet ;

Considérant que la demande vise à restituer une cour ouverte, créer une extension sur deux niveaux en façade arrière, diviser le bien en 4 logements, restituer des châssis en bois en façade avant, placer des châssis en aluminium en façade arrière, isoler la toiture et la façade arrière ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2026 au 10/09/2026 pour les motifs suivants : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (éléments techniques) et dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

Vu le motif de Commission de concertation :
application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu l'absence de réaction à l'enquête publique ;

En ce qui concerne l'aménagement intérieur :

Considérant que le projet prévoit de supprimer deux logements présents en situation de fait et de réduire le programme à 4 unités :
- Sous-sol : 1 local compteur, 4 caves, 1 espace pour les citernes d'eaux pluviales (5x1500L)
- Rez-de-chaussée : 1 studio de 29m² avec cour de 23.5m² ;
- Rez-de-chaussée : hall d'entrée, 1 local vélo de 11m² ;
- 1er étage : hall/séjour/cuisine de 28m² avec balcon, vestiaire et WC, 1 chambre de 10m² avec dressing/bureau de 6.70m² attenant et une salle de douche ;
- 2ème étage : hall/séjour/cuisine de 28m² avec balcon, vestiaire et WC, 1 chambre de 10m², avec dressing de 3.70m² attenant et une salle de douche ;
- 3ème étage : duplex : 2 chambres de 9m², salle d'eau et WC, 1 chambre de 11m² avec dressing attenantde +-4m² et 1 salle d'eau ;
- 4ème étage : duplex : séjour/cuisine 40m², terrasse 5m² ;

En ce qui concerne les dérogations en termes d'habitabilité :

Considérant que le projet déroge au RRU, titre II, art 3 en ce que la superficie de 10m² de la chambre 1 du 1er étage est insuffisante ;
Considérant cependant qu'un dressing/bureau de 6m² est attenant à la chambre ;
Considérant que le projet déroge au RRU, titre II, art 3 en ce que la superficie de la chambre 1 du 2ème étage est insuffisante ;
Considérant cependant qu'un dressing est attenant à la chambre ;
Considérant dès lors, que la dérogation au RRU, titre II, art 3 peut être acceptable ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre II art 10 en ce que les séjours/cuisine des 1er et 2ème étages ainsi que les chambres 2 et 3 du duplex disposent d'une superficie nette éclairante insuffisante ;
Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment existant repris à l'inventaire avec un rythme de baies à conserver ;
Que dès lors, la dérogation est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre II art 12 en ce que l'ensemble des wc et/ou la salle de douche de l'ensemble des étages du bâtiment principal ne dispose pas de ventilation ; et que dès lors, il y a lieu d'en prévoir une ; ainsi la dérogation n'est pas acceptable ;
Considérant que le projet déroge au RRU titre II art 16 en ce que le projet de division en 4 logements ne propose pas de local poubelle ;
Considérant néanmoins, que s'agissant d'une petite copropriété, chaque famille aura la gestion propre de ses déchets au sein de son logement ;
Considérant dès lors, que la dérogation est acceptable ;

En ce qui concerne la volumétrie :

Considérant que le projet déroge au RRU, titre I, art 4 en ce que l'isolation placée en façade arrière et l'extension ajoutée aux 2ème et 3ème étages dépasse les ¾ de la profondeur de parcelle ;
Considérant qu'il est à noter l'impact de l'isolation sur le bien de droite, qu'en effet l'isolation est placée devant les fenêtres du bien voisin ; qu'il y a lieu de prévoir une finition de l'isolation en façade arrière qui permette de respecter le code civil au niveau de la limite du droit mitoyen

Considérant que le projet déroge au RRU, titre I, art 6 en ce que la rambarde et le brise-vue placés au dernier niveau ne sont pas intégrés à la toiture et dépassent le profil de toiture ;
Considérant que la terrasse aménagée au dernier niveau n'est pas conforme au code civil en termes de vue ;

Considérant que les extensions projetées sont de nature à accentuer la perte de vue et l'apport de lumière naturelle tant pour le bien concerné que pour la propriété mitoyenne de droite ;
Considérant que moyennant la suppression du dernier niveau d'extension, la dérogation au RRU titre I art 6 en ce qui concerne la rambarde et la dérogation au RRU titre I art 4 en ce qui concerne la profondeur de l'extension peuvent être acceptable ;

Considérant que le projet déroge au RRU titre I art 13 en ce que la cour reste imperméable malgré la démolition prévue ;
Considérant qu'au vu de la densité du bâti environnant, la dérogation est acceptable ;

Considérant par ailleurs, que la lucarne proposée permet d'améliorer l'éclairement du dernier niveau ;

En ce qui concerne les façades :

Considérant que le projet prévoit de restituer des châssis en bois peint en vert en façade avant ;
Considérant l'impact positif sur le bien de ce remplacement ;

Considérant que le projet prévoit de rehausser les ferronneries en façade avant ;
Considérant que les coupes ne représentent pas ces éléments ; que la hauteur des balcons tel que dessinés semblent incorrecte, qu'il y a lieu de corriger le plan et de ne prévoir qu'une simple lisse ;

En conclusion :

Considérant que le nombre de logements peut être accepté vu la typologie du bien ; vue la superficie plancher des appartements (+/-53m²) et de l'étroitesse du bien ;
Considérant que certaines interventions volumétriques projetées engendrent des incidences négatives sur les propriétés voisines, notamment en matière de vue et d'apport de lumière naturelle ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant le respect des conditions émises ci-après, 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 :
- supprimer la rehausse au 3ème étage et de prévoir à la place du volume la terrasse ;
- revoir en conséquence, les aménagements intérieurs du duplex ;
- corriger les plans en ce qui concerne les balcons en façade avant et proposer une simple lisse ;
- prévoir un panneautage plein au bas des portes fenêtre des balcons en façade avant ;
- prévoir une finition de l'isolation en façade arrière qui permette de respecter le code civil au niveau de la limite du droit mitoyen ;
- prévoir que l'ensemble des sanitaires soient ventilés.

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 RRU, Titre, art. 4 relatif à la profondeur de construction et art.6, relatif à la toiture en ce qui concerne la rehausse du volume d'annexe ;
RRU, Titre II, art.3 relatif à la superficie minimale en ce qui concerne la superficie de la chambre au 2ème étage ; art.10 relatif à l'éclairement naturel en ce qui concerne le manque de lumière naturel des séjours et art.16 relatif au local commun à ordure en ce qui concerne du dit local ; 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: 22/09/2026

7

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme

Réf. / Ref.: D566/2026 (PFD)

Adresse / Adres:
Rue De Pascale 43 - 49 1040 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG

Objet / Betreft: Modifier partiellement l'affectation de l'immeuble sis n°43, de logement vers équipement d'intérêt collectif ; mettre en conformité la division de l'immeuble sis n°49 en quatre logements ; effectuer divers travaux de transformation intérieure au sein des trois immeubles ; et aménager des terrasses sur des toitures plates.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

AVIS REPORTÉ

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: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: D593/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Rue Ducale 1 1000 Bruxelles
Place du Trône 4 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: REGIE DES BATIMENTS - DIVERS

Objet / Betreft: Exploitation de bureaux, de stockage d'archives et de salles de conférence

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

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 – Bruxelles Environnement - Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS ;
Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation de permis d'environnement pour l'exploitation de bureaux, de stockage d'archives et de salles de conférence dans les bâtiments appelés « Palais des Académies » et « Anciennes Ecuries Royales » ;
Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation des rubriques suivantes :

- 40 B : 4 chaudières au gaz,
- 68 B : 55 emplacements de parking couverts et à ciel ouvert,
- 108 : dépôts d'archives,
- 132 A : 4 installations de réfrigération,
- 135 A : 5 salles polyvalentes,
- 148 A : transformateur statique,

Considérant qu'un avis a été demandé au SIAMU concernant l'exploitation de ces installations, principalement les salles polyvalentes ;
Considérant que les rapports des installations électriques présentent des infractions ;
Considérant que l'aménagement de 18 places de stationnement vélo dans le parking couvert et de 22 places dans les abords est prévu sur le site et que ces places sont reprises sur les plans des installations ;
Considérant que l'extracteur d'air du parking couvert (non classé) est actuellement hors d'usage ;
Considérant que la chaufferie présente dans le bâtiment des Anciennes Ecuries Royales présente de nombreuses non-conformités (porte Rf, coupure de gaz, ventilation…) ;
Considérant que pour l'exploitation des 5 salles polyvalentes il y a lieu de respecter les conditions fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2019 relatif aux salles de spectacles ;

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 22/09/2026

Considérant que le bâtiment et le jardin du palais des Académies sont protégés comme ensemble et comme site par Arrêté du 10 octobre 2001 ;
Considérant que l'aménagement du parking extérieur n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ; que l'exploitation d'un parking à cet endroit a un impact négatif sur le site protégé, sur l'environnement bâti et végétal, sur les vues vers et depuis le bâtiment protégé ;
Considérant que le site dispose d'un parking souterrain couvert de 30 emplacements pour véhicules motorisés ; que de nombreux parkings publics sont accessibles à proximité ; que le site dispose d'une excellente desserte en transport en commun; que l'exploitation d'un parking automobile extérieur ne peut donc être acceptée ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

Avis FAVORABLE à condition :
- de respecter l'avis qui sera remis par le SIAMU ;
- de respecter la réglementation relative aux installations électriques ;
- de supprimer les emplacements de stationnement automobiles extérieur ;
- de mettre en place 40 emplacements vélos sur le site ;
- de remettre l'extracteur d'air du parking en fonctionnement ;
- de mettre la chaufferie du bâtiment des Anciennes Ecuries Royales en conformité ;
- de respecter les conditions de l'Arrêté relatif aux salles de spectacles.

Il y a lieu d'introduire une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué au Patrimoine pour les aménagements prévus dans les jardins et aux abords du bâtiment.

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: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: M558/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Square Marguerite 1 1000 Bruxelles
Square Ambiorix 21 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: A.C.P. SQ MARGUERITE 1 - A.C.P.

Objet / Betreft: Renouvellement permis expiré pour l'exploitation d'un parking et les installations de chauffage d'un immeuble de logements

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

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 – Bruxelles Environnement - Direction régionale des Monuments et Sites:

Considérant que la demande se situe en zone zones d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS /PPAS;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement de permis d'environnement pour les installations classées d'un immeuble de logements : un parking de107 emplacements, 2 chaudières au gaz de 366kW et une régularisation d'une cogénération de 48kW
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant que le parking ne dispose pas d'une ventilation mécanique mais que la demande a été complétée d'une étude de la qualité de l'air du parking couvert
Vu que les conclusions de l'étude de la qualité de l'air du parking indiquent des valeurs de concentration de CO et NO2 largement en dessous des seuils repris dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 FEVRIER 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings.
Vu l' avis du SIAMU rendu le 14/08/2026 (référence : PE/2002.0912/7/N)

Avis FAVORABLE à condition :
- que le parking tel que présenté dans la demande ne soit utilisé que par les occupants des logements afin de limiter les mouvements de véhicules et donc la pollution de l'air du parking
- de respecter les conditions de l'avis SIAMU et en particulier de veiller à assurer l'évacuation aisée du parking et de ne pas entreposer les poubelles au sein de celui-ci ;
- de prévoir un marquage au sol pour la circulation partagée (voitures/vélos).

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: 22/09/2026

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement

Réf. / Ref.: B526/2026 (IPE)

Adresse / Adres:
Avenue de la Brabançonne 80 – 80A - 80B 1000 Bruxelles

Demandeur / Aanvrager: A.C.P. BRABANCONNE 80 80 A ACP - A.C.P.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble à appartements constitué d'un parking couvert et d'une chaufferie au gaz avec cogénération

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 12/08/2026 - 10/09/2026

Réactions / Reacties: 0

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering:

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

10

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

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation au PRAS /PPAS;
Considérant qu'il s'agit d'un renouvellement pour un immeuble de logements ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
Considérant que le site est équipé d'un parking de 206 places, d'une chaufferie avec chaudière au gaz et cogénération ;
Considérant que des places de parking pour véhicules à moteur ont été transformées en 10 places pour vélo ;
Considérant qu'il n'y pas d'espace supplémentaire disponible pour installer des places vélo ;
Considérant qu'il y a eu plusieurs avis du SIAMU depuis 1987 concernant notamment un problème de stabilité sur un des deux chemins d'accès des servies incendie ;

Avis FAVORABLE à condition :
- de respecter les prescriptions du SIAMU ;
- d'aménager les espaces vélo conformément aux prescriptions de Bruxelles Environnement.