



Bruxelles Développement Urbain (BDU)
Service Autorisation
Madame Bénédicte Annegam
Rue du Progrès, 80 / 1
1035 Bruxelles

PAR PORTEUR

Date 23 août 2017

Ref.

Subject
Demande de Permis d'Urbanisme
Projet Jamblinne de Meux - Newfon
Rue du Noyer 211 - 1000 Bruxelles

A3 Real Estate

Development

Chère Madame Annegam,

Avenue des Arts 58
B-1000 Brussels
www.agrealestate.eu

Vous trouverez ci-joints 12 exemplaires du dossier de demande de permis d'urbanisme concernant le bien susmentionné, et ce, selon la liste jointe à ce courrier.

Pour information, nous avons réparti les 12 exemplaires du dossier dans 3 caisses numérotées :

- Caisse 1 : 4 exemplaires du dossier complet ;
12 exemplaires de l'axonométrie sur format A3 - en rouge
- Caisse 2 : 4 exemplaires du dossier complet ;
- Caisse 3 : 4 exemplaires du dossier complet

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, je vous prie d'agréer, chère Madame Annegam, nos salutations les meilleures.

Laurent Hemelaers
0473/66 18 10

Project Manager Development

Entré CCN le
23.08.2017
Ingekomen CCN



PU	JAMBLINNE DE MEUX - RUE DU NOYER 211 - 1000 BRUXELLES DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME	24/07/2017
----------	--	------------

Plans et documents de la demande de Permis d'urbanisme

A DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

A.1	Documents Administratifs	Echelle	Date	Indice	Date indice
1	Formulaire de demande de Permis d'Urbanisme - Annexe 1		24/07/2017		
2	Note explicative de l'architecte		24/07/2017		
3	Reportage Photos - Min 4		24/07/2017		
4	Dossier de Plans - Voir détails ci-dessous		24/07/2017		
5	Document de synthèse en A3 - Voir détail ci-dessous		24/07/2017		
6	Titre de Propriété		24/07/2017		
7.0	Feuille de calcul des frais de dossier		24/07/2017		
7.1	Preuve de paiement des frais de dossier		24/07/2017		
8.0	Avis au Propriétaire - lettre à AGI		24/07/2017		
8.1	Avis au Propriétaire - Formulaire adéquat		24/07/2017		
9	Copie des mandats des délégations de pouvoirs :		24/07/2017		
9.1	Acte Notarié (8/10/2015) - AGI donnant mandat à AGRE (Propriétaire)		24/07/2017		
9.2	Acte Notarié (15/11/2016) - Personnes représentant AGRE (Propriétaire)		24/07/2017		
9.3	Acte Notarié (20/09/2016) - Personne représentant AGRE (Demandeur)		24/07/2017		
10	Demande d'avis SIAMU - Avis visé lors de réception		24/07/2017		
10.0	Formulaire de demande		24/07/2017		
10.1	Riches descriptives SIAMU		24/07/2017		
10.2	Tableau des surfaces		24/07/2017		
10.3	Plan de compartimentage		24/07/2017		
11.0	Proposition PEB		24/07/2017		
11.1	Etude de faisabilité intégrée - FI		24/07/2017		
12	Rapport d'Incidance et ses annexes		24/07/2017		
14.1	Reconnaissance de l'état du sol - réf SOL/00393/2014		24/07/2017		
14.2	Annexes RES		24/07/2017		
14.3	Résumé non Technique de la RES		24/07/2017		
14.4	Attestation du sol 1 et 2		24/07/2017		
15	Note motivée imposée par le PPA5 - Fait partie de la Note de l'architecte		24/07/2017		
17	Formulaire Statistique		24/07/2017		
18	Axonométrie - sur papier rouge - format A3		24/07/2017		
	Autres :		24/07/2017		
27	Engagement de saillies		24/07/2017		
28.0	Extrait Cadastre		24/07/2017		
28.1	Matrice Cadastre		24/07/2017		
29	Inventaire Amiante		24/07/2017		
30	Notice paysagère		24/07/2017		
31	Copie du formulaire de demande de Permis d'Environnement		24/07/2017		
32	Attestation de dossier complet de SKL Environnement - à fournir dès réception		24/07/2017		

B DOCUMENTS GRAPHIQUES

B.1	Document de synthèse en A3 comprenant :	Echelle	Date	Indice	Date indice
	Page de garde		24/07/2017		
	Images 3D		24/07/2017		
	Photo aérienne		24/07/2017		
	Réduction des plans I à ... (tous les plans)		24/07/2017		
	Tableau des surfaces		24/07/2017		
	Tableau de répartition des appartements - par type		24/07/2017		

B.2	BATIMENT EXISTANT	Echelle	Date	Indice	Date indice
A1_AF-000_GP_001	Plan d'implantation - Existant	1/250	24/07/2017		
A1_AF-000_GP_092	BATIMENT EXISTANT - Sous-sol -2	1/100	24/07/2017		
A1_AF-000_GP_091	BATIMENT EXISTANT - Sous-sol -1	1/100	24/07/2017		
A1_AF-000_GP_100	BATIMENT EXISTANT - Rez-de-chaussée	1/100	24/07/2017		
A1_AF-000_GP_101	BATIMENT EXISTANT - Niveau: +1	1/100	24/07/2017		
A1_AF-000_GP_102	BATIMENT EXISTANT - Niveau: +2, +3	1/100	24/07/2017		
A1_AF-000_GP_104	BATIMENT EXISTANT - Niveau: +4	1/100	24/07/2017		
A1_AF-000_GE_201	Façades	1/100	24/07/2017		
A1_AF-000_SN_301	Coupes	1/100	24/07/2017		

B.3 BATIMENT PROJETES

A1_AL-000_GP_001	Plan d'implantation - Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_092	Niveau: -2 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_091	Niveau: -1 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_100	Niveau: +0 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_101	Niveau: +1 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_102	Niveau: +2 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_103	Niveau: +3 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_104	Niveau: +4 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_105	Niveau: +5 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_106	Niveau: +6 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_107	Niveau: +7 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_108	Niveau: +8 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_109	Niveau: +9 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_110	Niveau: +10 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_111	Niveau: +11 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GP_112	Niveau: +12 -Projeté	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GE_200	Façade 200	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GE_201	Façade 201	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GE_202	Façade 202	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GE_203	Façade 203	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GE_205	Façade 205	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GE_206	Façade 206	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_GE_207	Façade 207	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_SN_301	Coupe 301	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_SN_302	Coupe 302	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_SN_303	Coupe 303	1/100	24/07/2017		
A1_AL-000_SN_304	Coupe 304	1/100	24/07/2017		



ATTESTATION DE DEPOT DE DOSSIER

- Permis unique
- Demande de permis d'urbanisme
- Pièces complémentaires
- Plans modificatifs (art. 191 ou 126/1)

Référence dossier :	04/PFD/649050
Gestionnaire dossier :	Bénédicte Annegarn
Commune :	Bruxelles
Demandeur :	S.A. AG REAL ESTATE DEVELOPMENT Monsieur HEMELAERS Laurent
Situation de la demande :	Rue du Noyer 211
Objet de la demande :	Démolir un immeuble existant et reconstruire deux immeubles de 152 logements au total + construire en sous-sol deux niveaux de parking commun comprenant 152 voitures et 4 motos (156 emplacements).

Composition du dépôt :

reçus		commentaire:
12	Rapport d'incidence (Annexe B du CoBAT)	Remplace et annule

Fait le 13/09/2017
Signature de l'agent :
Wislez

N.B. : la présente attestation de dépôt ne vaut pas accusé de réception d'un dossier complet. Ce dernier sera délivré dans les trente jours du présent dépôt s'il a été constaté que le dossier est complet.



Ville de Bruxelles
Service demandé de Permis d'environnement
Boulevard Ansipach 6
1000 Bruxelles

PAR PORTEUR

Date 23 août 2017

Ref.

Demande de Permis d'Environnement
Projet Jamblique de Meux - Newton
Rue du Noyer 211 - 1000 Bruxelles

AG Real Estate

Développement

Avenue des Arts 58
6-1000 Brussels
www.agrealestate.eu

Chère Madame, Cher Monsieur,

Vous trouverez ci-joints 7 exemplaires du dossier de demande de permis d'urbanisme concernant le bien susmentionné, et ce, selon la liste jointe à ce courrier.

Pour information, nous avons réparti les 7 exemplaires du dossier dans 2 caisses numérotées :

- Caisse 1 : 4 exemplaires du dossier complet ;
- Caisse 2 : 3 exemplaires du dossier complet ;

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, je vous prie d'agréer, chère Madame, cher Monsieur, nos salutations les meilleures.

Laurent Hemelaers
0473/66 18 10

Project Manager Development

PERMIS D'ENVIRONNEMENT
MILIEUVERGUNNINGEN

RECU LE: 23/08/2017
ONTVANGEN OP:

Dina Dheba D'pari Chantel



PE	JAMBLINNE DE MEUX - RUE DU NOYER 211 - 1000 BRUXELLES DEMANDE DE PERMIS D'ENVIRONNEMENT	24/07/2017
----	--	------------

Plans et documents de la demande de Permis d'environnement

A DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

A.1	Documents Administratifs	Echelle	Date	Indice	Date indice
1	Formulaire de demande de PE et ses annexes - comprenant notamment :		24/07/2017		
2	Descriptif des installations techniques		24/07/2017		
3	Annexe 1 : Copie formulaire de demande de PU		24/07/2017		
4	Annexe 2 : Copie des plans - Voir ci-dessous		24/07/2017		
5.1	Annexe 2 bis : Plan Cadastral		24/07/2017		
5.2	Annexe 2 ter : Matrice Cadastreale		24/07/2017		
6.1	Annexe 3 : Plans des installations classées aux sous-sols (Niveaux -1)		24/07/2017		
6.2	Annexe 3 bis : Plans des installations classées aux sous-sols (Niveaux -2)		24/07/2017		
7	Annexe 4 : Fiches techniques des équipements proposés :		24/07/2017		
7.1	- Chaudière à condensation		24/07/2017		
7.2	- Double Flux		24/07/2017		
7.3	- Extracteur parking CD				
7.4	- Booster Désenfumage		24/07/2017		
7.5	- Ventilateurs de gaine - Local poubelles		24/07/2017		
7.6	- Groupe Electrogène		24/07/2017		
7.7	- Ascenseurs		24/07/2017		
7.8	- Pompe de relevage		24/07/2017		
7.9	- Transformateur		24/07/2017		
8	Annexe 5 : Fiche de sécurité des produits proposés (Diesel)		24/07/2017		
9	Annexe 12 : Inventaire amiante		24/07/2017		
10	Annexe 13 : Copie du Rapport d'Incendences - ainsi que ses annexes		24/07/2017		
11	Annexe 14 : Preuve de paiement des frais de dossier		24/07/2017		
	Annexes supplémentaires :		24/07/2017		
12.0	Annexe 15 : Proposition PEB		24/07/2017		
12.1	Annexe 16 : Etude de faisabilité Intégrée		24/07/2017		
13.0	Annexe 17 : Plan de principe du désenfumage (Sous-sol -1)		24/07/2017		
	Annexe 17 bis : Plan de principe du désenfumage (Sous-sol -2)		24/07/2017		
14.0	Annexe 18 : Schéma de principe de l'extraction CD (Niveaux -1)		24/07/2017		
	Annexe 18/1 : Schéma de principe de l'extraction CD (Niveaux -2)		24/07/2017		
	Annexe 18/2 : Principe extraction toiture et équipements (Niveau +5)		24/07/2017		
	Annexe 18/3 : Principe extraction toiture et équipements (Niveau +6)		24/07/2017		
	Annexe 18/4 : Principe extraction toiture et équipements (Niveau +7)		24/07/2017		
	Annexe 18/5 : Principe extraction toiture et équipements (Niveau +11)		24/07/2017		
15.0	Annexe 19 : Détail du calcul de la capacité du bassin d'orage - Bâtiment A et B		24/07/2017		
	Annexe 19/1 : Détail de calcul de la capacité du bassin d'orage - Bâtiment C		24/07/2017		
16.0	Reconnaissance de l'état du sol - réf SOL/00398/2014		24/07/2017		
16.1	Annexes RES		24/07/2017		
16.2	Résumé non Technique de la RES		24/07/2017		
17	Annexe 22 : Copie de la demande d'avis SIAMU		24/07/2017		
17.1	Formulaire de demande		24/07/2017		
17.2	Fiches descriptives SIAMU		24/07/2017		
17.3	Tableau des surfaces		24/07/2017		
17.4	Plan de compartimentage		24/07/2017		
18	Annexe 23 : Copie de la note explicative de l'AR		24/07/2017		
19	Annexe 25 : Dossier de synthèse AS - Voir ci-dessous		24/07/2017		
20	Annexe 25 : Accusé de réception du dossier complet de l'AATL (Copie demande)		24/07/2017		En cours de demande - Envoi des réception

B DOCUMENTS GRAPHIQUES - Copie du Dossier Architecte

B.1	Document de synthèse en AS comprenant :	Echelle	Date	Indice	Date indice
	Page de garde		24/07/2017		
	Images 3D		24/07/2017		
	Photo aérienne		24/07/2017		
	Réduction des plans 1 à ... (tous les plans)		24/07/2017		
	Tableau des surfaces		24/07/2017		
	Tableau de répartition des appartements - par type		24/07/2017		

B.2 BATIMENT EXISTANT

		Echelle	Date	Indice	Date indice
A1_AF-000_GP_001	Plan d'implantation - Existants	1/250	0/01/1900		
A1_AF-000_GP_092	BATIMENT EXISTANT - Sous-sol -2	1/100	0/01/1900		
A1_AF-000_GP_091	BATIMENT EXISTANT - Sous-sol -1	1/100	0/01/1900		
A1_AF-000_GP_100	BATIMENT EXISTANT - Rez-de-chaussée	1/100	0/01/1900		
A1_AF-000_GP_101	BATIMENT EXISTANT - Niveaux: +1	1/100	0/01/1900		
A1_AF-000_GP_102	BATIMENT EXISTANT - Niveaux: +2, +3	1/100	0/01/1900		
A1_AF-000_GP_104	BATIMENT EXISTANT - Niveaux: +4	1/100	0/01/1900		
A1_AF-000_GE_201	Façades	1/100	0/01/1900		
A1_AF-000_SN_301	Coupees	1/100	0/01/1900		

B.3 BATIMENT PROJETS

		Echelle	Date	Indice	Date indice
A1_AL-000_GP_001	Plan d'implantation - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_092	Niveaux -2 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_091	Niveaux -1 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_100	Niveaux +0 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_101	Niveaux +1 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_102	Niveaux +2 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_103	Niveaux +3 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_104	Niveaux +4 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_105	Niveaux +5 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_106	Niveaux +6 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_107	Niveaux +7 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_108	Niveaux +8 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_109	Niveaux +9 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_110	Niveaux +10 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_111	Niveaux +11 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GP_112	Niveaux +12 - Projeté	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GE_200	Façade 200	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GE_201	Façade 201	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GE_202	Façade 202	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GE_203	Façade 203	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GE_205	Façade 205	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GE_206	Façade 206	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_GE_207	Façade 207	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_SN_301	Coupe 301	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_SN_302	Coupe 302	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_SN_303	Coupe 303	1/100	0/01/1900		
A1_AL-000_SN_304	Coupe 304	1/100	0/01/1900		



Nos réf. : N971/2017
Tél : 02/279.29.40

ATTESTATION DE DEPOT DE DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'ENVIRONNEMENT
DEMANDE DE CLASSE 1B

Reçu de : **AG REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A.**
demeurant à : **avenue des Arts 58 1000 BRUXELLES**
pour le bien sis : **Rue du Noyer 211, 1000 Bruxelles**
comprenant :

7	Autres, informations à fournir éventuellement en fonction d'exigences fixées dans des arrêtés sectoriels	Rapport d'incidences – Remplace et annule la version précédente
1	Annexes complémentaires	Courrier

Fait à Bruxelles, le 13/09/2017
Pour le Collège,
Par délégation, Sandra SALLESE



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Section Autorisations • Sectie Vergunningen

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 40 - URB.permisenvironnement@brucity.be • URB.milieuvergunning@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 27/03/2018



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme (dossier mixte)

Réf. / Ref.: N1438/2017

Adresse / Adres: Rue du Noyer 211
Rue des Patriotes 81
Rue Newton
Avenue de Cortenberg

Demandeur / Aanvrager: AG Real Estate Development S.A. (Hemelaers)

Objet / Betreft: Démolir un immeuble de bureaux existant et reconstruire trois immeubles de 152 logements, commerces et bureaux et reconstruire les deux niveaux existants en sous-sol de parking commun (152 voitures et 4 motos (156 emplacements)); réaménager une partie du parc existant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/03/2018 16/03/2018

Réactions / Reacties: 131 réactions (dont 3 pétitions de respectivement 334, 38 et 872 signataires).

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

REPORTÉ.

La Commission de concertation demande qu'on lui fournisse l'étude d'enseiement et l'étude vent ainsi que tous les aménagements des abords (clôtures, mur, local-poubelles, rampe,...).

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement (dossier mixte)

Réf. / Ref.: N971/2017

Adresse / Adres: Rue du Noyer 211

Demandeur / Aanvrager: AG REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements: parking, chaudières, groupe de secours,... (permis mixte)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/03/2018 16/03/2018

Réactions / Reacties: 131 réactions (dont 3 pétitions de respectivement 334, 38 et 872 signataires).

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: /

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

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

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 08/05/2018



DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme (dossier mixte)

Réf. / Ref.: N1438/2017

Adresse / Adres: Rue du Noyer 211
Rue des Patriotes 81
Rue Newton
Avenue de Cortenberg

Demandeur / Aanvrager: AG Real Estate Development S.A. (Hemelaers)

Objet / Betreff: Démolir un immeuble de bureaux existant et reconstruire trois immeubles de 152 logements, commerces et bureaux et reconstruire les deux niveaux existants en sous-sol de parking commun (152 voitures et 4 motos (156 emplacements)); réaménager une partie du parc existant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/03/2018 16/03/2018

Réactions / Reacties: 131 réactions (dont 3 pétitions de respectivement 334, 38 et 872 signataires).

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/05/2018

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

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

Considérant les nouveaux éléments relatifs à l'étude d'ensoleillement et de vent reçus le 07/05/2018 ;

1 **REPORTÉ.**

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement (dossier mixte)

Réf. / Ref.: N971/2017

Adresse / Adres: Rue du Noyer 211

Demandeur / Aanvrager: AG REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A.

Objet / Betreff: Exploitation d'un immeuble de logements: parking, chaudières, groupe de secours,... (permis mixte)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/03/2018 16/03/2018

Réactions / Reacties: 131 réactions (dont 3 pétitions de respectivement 334, 38 et 872 signataires).

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/05/2018

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

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

Considérant les nouveaux éléments relatifs à l'étude d'ensoleillement et de vent reçus le 07/05/2018 ;

REPORTÉ.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION
ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE**

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'urbanisme Mixte

Réf. / Ref.: N1438/2017

Adresse / Adres: Rue du Noyer 211
Rue des Patriotes 81
Rue Newton
Avenue de Cortenbergh

Demandeur / Aanvrager: AG Real Estate Development S.A.

Objet / Betreft: Démolir un immeuble de bureaux existant et reconstruire trois immeubles de 152 logements, commerces et bureaux et reconstruire les deux niveaux existants en sous-sol de parking commun (152 voitures et 4 motos (156 emplacements)); réaménager une partie du parc existant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/03/2018 16/03/2018

Réactions / Reacties: 131 réactions (dont 3 pétitions de respectivement 334, 38 et 872 signataires).

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/05/2018

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

ABSTENTION :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement

11
bis

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Commune de Schaerbeek:

- Vu qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 16 février 2018 auprès du fonctionnaire délégué de B.D.U. (article 175 du CoBAT) par AG REAL ESTATE DEVELOPMENT - Monsieur HEMELAERS, relative à un bien sis Rue du Noyer 211.;
- Considérant que le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001.
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2 mars 2018 au 16 mars 2018 et que 131 réactions ont été introduites (dont 3 pétitions de respectivement 334, 38 et 872 signataires).
- Considérant que le projet vise à démolir un immeuble de bureaux existant et reconstruire trois immeubles de 152 logements, commerces et bureaux et reconstruire les deux niveaux existants en sous-sol de parking commun (152 voitures et 4 motos, 156 emplacement). Réaménagement d'une partie du parc existant
- Vu l'avis défavorable sur le projet tel que présenté de la commission de concertation du 21 juin 2016;
- Considérant que les affectations prévues ; logement, commerce et bureaux sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative ;
- Considérant que l'option d'une démolition / reconstruction du bâtiment existant peut se justifier par la nécessité d'une reconversion et de diversification fonctionnelle de l'îlot et le manque d'adéquation de la structure de ce bâtiment dans le contexte d'un programme orienté principalement vers du logement;
- Considérant que cette démolition/reconstruction permet d'envisager une meilleure connexion du parc, actuellement sous-valorisé, par rapport aux quartiers ;
- Considérant que la parcelle est située à la lisière de plusieurs typologies urbaines différentes tant en termes d'usage que de gabarits, constitué d'une part des îlots majoritairement dédiés au logement au Nord, à l'Est et à l'Ouest, de bâtiments tertiaires au sud-ouest (av. de Cortenbergh) et de l'école royale militaire au Sud ;
- Considérant que le projet s'établit dans une structure urbaine constituée majoritairement d'îlots traditionnels en ordre fermé, bordée de gabarits peu élevés pour les îlots de logement (R+1 à R+4) et l'école royale militaire (R+4 / R+5) et de gabarits moyens (R+6, + parfois un ou deux étages en recul) pour les bâtiments tertiaires de l'avenue de Cortenbergh ;
- Considérant que l'emprise au sol de la nouvelle construction est légèrement réduite par rapport à la situation



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

existante (2382 m² en situation existante, 1922 m² en situation projeté) ;

- Considérant que le P/S annoncé de 1.53 doit être relativisé du fait de la prise en compte de l'espace de parc, qui est par définition non constructible, et que ce ratio serait effectivement de +/- 3.90 s'il est ramené à la seule zone administrative (contre 2.80 en situation existante) ;
- Considérant que la demande déroge à l'art. 7 du Titre I du RRU (implantation d'une construction isolée) et à l'art. 8 du Titre I du RRU (hauteur d'une construction isolée) et à l'art. 35 du Titre VII du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles (aménagement des zones de recul) ;
- Considérant que ce projet présente des gabarits nettement moins importants que la première mouture ;
- Que les gabarits projetés sont : R+5+étage en retrait sur la place de Jamblinne de Meux, R+4+étage en retrait pour l'immeuble C, en vis-à-vis des îlots traditionnels au Nord, et R+10 pour le bâtiment A, en face de l'école royale militaire et dans le prolongement des gabarits plus élevés des bâtiments tertiaires de l'avenue de Cortenbergh ;
- Considérant cependant que les immeubles en question auront toujours un impact important sur la Place de Jamblinne de Meux au vu de leurs gabarits et hauteur ;
- Considérant que les effets sur l'ensoleillement ne sont reportés que de façon très superficielle dans le RIE et que les effets éoliens liés ou d'îlot de chaleur ne sont quant à eux absolument pas étudiés ;
- Qu'il y a lieu de tenir compte de la typologie des bâtiments environnants et d'éviter un impact important sur la place de Jamblinne de Meux (gabarits, hauteur, ensoleillement,...)
- Que le bâtiment le long de l'avenue de Cortenbergh a en effet une hauteur de 36m, celui sur la place de Jamblinne de Meux deux étages de plus (dont un en recul) que le bâtiment actuel et celui rue des Patriotes est relativement similaire à la hauteur actuelle ;
- Qu'il y a lieu de modifier le projet afin de supprimer toute conséquence importante sur le bâti environnant et permettre ainsi une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- Considérant que, contrairement à ce qui est dit dans le RIE, (p 14) le projet ne se trouve pas dans une zone bien desservie en transports en communs, mais moyennement desservie (catégorie C selon le RRU) et en dehors des corridors d'accessibilité, et qu'il n'est de ce fait pas judicieux d'invoquer ce critère pour motiver une densification de la parcelle ;
- Considérant que la création d'une esplanade publique dans le prolongement de l'avenue Milcamps et établissant une relation spatiale entre la place de Jamblinne de Meux, le parc Juliette Herman et la place des Gueux permet une réelle amélioration des cheminements de mobilité douce à l'échelle du quartier, ainsi que des accès publics au parc ;
- Considérant que le remodelage des accès ainsi que la suppression du mur d'enceinte du parc côté sud en améliore la visibilité et devrait en permettre un meilleur usage ;
- Considérant toutefois que la largeur de la rue intérieure créée dans le prolongement de l'avenue Milcamps semble insuffisant au regard des vis-à-vis qui s'établissent entre logements de part et d'autre (8.00 m de façade à façade) ;
- Considérant que la création de bureaux au rez-de-chaussée du bâtiment A et de commerces au rez-de-chaussée du bâtiment B répond à un bon aménagement des lieux et permettra de donner vie au quartier ;
- Considérant cependant que l'aménagement de logements au rez-de-chaussée du bâtiment C, en bordure de la rue intérieure, n'est pas de nature à garantir une activation de l'espace public tout en étant défavorable à l'intimité des logements ainsi exposés, et qu'il serait souhaitable d'y prévoir des fonctions qui contribuent à l'animation de l'espace public créé, par exemple un équipement collectif ;
- Considérant en effet qu'une telle proportion de logements est de nature à générer des besoins en matière d'équipement, que cette affectation est totalement absente de la programmation, et qu'il serait souhaitable de les intégrer au projet afin de ne pas reporter cette charge sur les infrastructures existantes des quartiers environnants, par exemple au rez-de-chaussée du bâtiment C, pour les raisons invoquées ci-dessus ;
- Considérant que le projet prévoit la construction de 3 immeubles totalisant 4 commerces, des bureaux et 152 logements répartis comme suit : 59 studios (39%), 17 logements 1 chambre (11%), 68 logements 2 chambres (45%) et 8 logements 3 chambres (5%), ainsi que deux niveaux enterrés réservés au parking (152 emplacements dont 5 pour PMR) ;
- Considérant que bien qu'il réduise la superficie plancher de +/- 4000 m² par rapport à la première version du projet (de 18.909 à 14.904 m²), le nombre de logements n'est réduit que de 5 unités (de 157 à 152), qui s'explique par l'augmentation significative des petits logements ;
- Considérant que cette répartition, qui triple la quantité de studios par rapport à la version précédente du projet (qui ne comportait que 20 studios sur 157 logements) aboutit à une prolifération de logements de petite taille (50 %), souvent mono-orientés, et donc peu qualitatifs ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T: 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

- Considérant qu'il y a lieu de promouvoir une diversité des types de logements et un équilibre entre les studios, appartements une, deux et trois chambres ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter de manière significative le nombre de studios et de petits logements d'augmenter le nombre de grands logements de deux et trois chambres et de prévoir également des appartements 4 chambres ;
- Que dans ce cadre il est souhaitable, vu le nombre de logements, de penser à la création de logements adaptés aux PMR et aux personnes âgées ;
- Que la typologie des logements actuellement présentées procède d'une surdensification de cette parcelle en ce qu'elle crée quasi 50 pourcents de petits logements ;
- Qu'outre le manque de mixité de logement, cela ne peut qu'augmenter les problèmes de mobilité et de voisinage ;
- Considérant en tout état de cause que les qualités d'habitabilité de certains de ces studios sont encore détériorées du fait de leur localisation particulière, par exemple dans l'angle intérieur entre les bâtiments A et B, ou encore les studios situés à l'extrémité du bâtiment B vers la rue intérieure, dont certains ont un espace de vie dont la largeur n'excède à peine 2.00 m (1er étage), ou encore les logements situés au rez-de-chaussée du bâtiment C et donnant pour l'un vers le local poubelle, pour l'autre vers la rampe de parking, etc... ;
- Considérant plus particulièrement que l'agencement des circulations du bâtiment élevé (bâtiment A) impose également une organisation en plan de logements majoritairement mono-orientés donnant d'un côté sur la trémie de sortie du tunnel Cortenbergh, de l'autre sur la cour intérieure orientée principalement au Nord (Nord-Ouest), ce qui ne laisse pas présager de bonnes qualités d'habitabilité pour ces logements ;
- Considérant que cette organisation est problématique dans la relation de vis-à-vis qui s'établit entre les logements situés de part et d'autre de l'angle intérieur, particulièrement au 6ème étage ;
- Considérant que la problématique de la pollution de l'air liée à cette trémie de sortie de tunnel et les effets indésirables sur la qualité des logements surplombants n'est pas prise en compte dans le RIE ;
- Considérant que ce principe de circulation a également un effet négatif au rez-de-chaussée où il obstrue la vue traversante que l'on pourrait avoir entre l'avenue de Cortenbergh et l'intérieur de l'îlot, isolant visuellement l'espace central des rues avoisinantes, et renforçant le caractère potentiellement insécurisant de cet espace ;
- Considérant enfin que certains logements sont construits le long de la sortie du tunnel Reyers ;
- Considérant que bien que le réseau de bus soit bien développé aux alentours, il ne constitue pas une réelle alternative à la voiture dont il partage le trafic, et que le projet aura un impact important sur les flux de circulation aux alentours du site ;
- Considérant que la capacité du parking est de 152 emplacements en sous-sol et que le débouché de la rampe rue des Patriotes est comparable à celui du bâtiment existant ;
- Considérant que le nombre d'emplacements de parking pour les logements est conforme aux dispositions du RRU, mais que les autres fonctions en sont totalement dépourvus, en particulier les commerces et les bureaux au rez-de-chaussée ;
- Considérant que le rapport d'incidences part de l'hypothèse que les commerces seront de nature locale et que les bureaux ne généreront qu'un trafic négligeable, et que ces deux activités n'influenceront quasi pas les conditions de circulation et de stationnement, mais que ces postulats ne sont pas démontrables à ce stade car ils dépendront fortement de la nature exacte des activités qui s'y implanteront et de facteurs inquantifiables liés au comportement supposé pro-actif et volontariste des utilisateurs de ces locaux (RIE p 79) ;
- Que la diminution du nombre de logements doit permettre d'affecter des emplacements de parking aux commerces et bureaux qui impliquent nécessairement des visiteurs et livraisons ;
- Considérant qu'il serait intéressant à cette fin de mettre en place une stratégie de mutualisation de ces places de parking, étant donné le caractère décalé de la plage d'utilisation entre la fonction commerciale et la fonction résidentielle, mais que le RIE ne fait pas état de la possibilité ou de l'opportunité de développer celle-ci ;
- Considérant que deux itinéraires cyclables régionaux sont aménagés à proximité immédiate du site (rocade A et ICR2) ;
- Considérant qu'aucun emplacement vélo pour les visiteurs des commerces, des bureaux ou des logements de l'immeuble ou du parc n'est prévu en surface sur l'esplanade, alors même que le RIE et le PACS de Schaerbeek identifient clairement l'utilisation intensive qui est faite de la zone par les cyclistes et la très forte demande de stationnement vélo aux abords de la place ;
- Considérant qu'un local de parking vélos est aménagé au niveau -2, et accessible via un monte-charge dans le bâtiment C, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux (nécessité d'emploi d'un moyen de



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

transport mécanique, durée d'accès au local, le rendant peu attractif...);

- Considérant qu'il serait probablement avisé de situer ce local au niveau -1 en cas d'avarie du monte-charge rendant l'utilisation de la rampe de parking obligatoire pour les cyclistes ;
- Considérant que la capacité annoncée de 168 vélos repose sur le doublement de la surface au sol par l'utilisation d'un système de rangement à double hauteur, dont il s'agit de démontrer la praticabilité;
- Considérant en outre que la superficie du local (125 m²) ne représenterait qu'une capacité de 114 vélos selon les recommandations du guide bâtiment durable de Bruxelles-environnement (1.10 m² / vélo en système de rangement alterné haut/bas, 2.85 m² / vélo en rangement à niveau) ;
- Considérant que la nature de la délimitation créée entre la zone piétonne et le parc ne ressort pas à la lecture des plans, pas plus que la nature exacte des aménagements des espaces extérieurs et des interventions prévues dans le parc ;
- Considérant toutefois que la note paysagère décrit l'aménagement de « chambres de verdure » qui devraient avoir pour effet d'éviter une perception totalement minérale des aménagements ;
- Considérant que l'accès au parc Juliette Herman (par public sur sol privé) est actuellement permis au public de 8 :00 à 17 :00 heures du 1^{er} novembre à fin février et de 7 :00 à 18 :00 heures du 1^{er} mars au 31 octobre ;
- Considérant que le projet ne modifie pas cette situation ;
- Considérant que des dispositifs de fermeture nocturne de l'espace extérieur et du parc sont prévus, ce qui est souhaitable afin de garantir la sécurité et la quiétude des logements et du quartier, mais que ni les élévations ni les vues en perspective ne permettent de se rendre compte de leur aspect, et qu'il y a donc lieu de le préciser ; d'autant plus qu'il s'agit là d'éléments qui seront essentiels dans la perception du site ;
- Considérant que la composition sobre des façades, et la palette limitée des matériaux, confère aux bâtiments une solennité qui s'accorde bien avec le cadre bâti et les espaces ouverts environnants, et que la profusion de terrasses permet d'alléger visuellement les volumes bâtis ;
- Considérant toutefois que le traitement totalement aveugle sur 14 m de l'angle rentrant du bâtiment C vers l'arbre protégé est dommageable, d'autant que des ouvertures depuis les espaces de circulation pourraient offrir des vues intéressantes vers celui-ci, et inversement, activer un contrôle social vers ce qui pourrait être perçu comme une espace résiduel du parc ;
- Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le dessin du local poubelles extérieur, à front de la rue des Patriotes, qui ne figure sur aucune coupe ni élévation, mais qu'en tout état de cause, cet aménagement sera préjudiciable aux qualités d'habitabilité des logements, et qu'il serait souhaitable de l'intégrer au volume bâti ;
- Considérant en outre que la relation qui s'établit entre le projet et la rue des Patriotes, caractérisée par un recul important, une façade partiellement aveugle, une rampe de parking et un local poubelles n'est pas de nature à favoriser l'intégration du projet à son environnement de ce côté ;
- Considérant que les mesures de protection prises pour les arbres remarquables présents sur le site et en particulier du platane repris à l'inventaire (depuis 21 mai 2002) et inscrit sur liste de sauvegarde (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2008), tant durant le chantier que dans les aménagements futurs devraient permettre d'en assurer la protection ;
- Considérant que la verdisation des toitures améliorera globalement la biodiversité et les qualités biologiques du site par rapport à la situation existante;

Avis FAVORABLE sur :

- le principe de la démolition / reconstruction du bâtiment existant ;
- la reconversion du bâtiment en logements ;
- le parking souterrain prévu, le nombre d'emplacements de stationnement qui correspond au nombre de logements ainsi que la rampe du parking ;
- l'affectation des rez-de-chaussée des bâtiments A et B en bureaux et en commerces ;
- le maintien du caractère public du parc Juliette Herman.

Avis DÉFAVORABLE sur:

- l'impact important des immeubles sur le bâti de la Place de Jamblinne de Meux (gabarits, hauteur, ensoleillement,...) qui doit être revu afin de s'intégrer dans le bâti environnant;
- la typologie des logements qui doit être revue afin de diminuer significativement la part des studios et des petits logements et d'augmenter la part des grands logements, soit des deux, trois et quelques logements 4 chambres ;
- le vis-à-vis entre les bâtiments B et C qui doit être élargi à 10.00 m;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

- l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment C qui doit être autre que du logement et préférentiellement de l'équipement;
- l'absence de parkings pour les fonctions de commerces et bureaux;
- le dessin de la façade N-O du bâtiment C, dans sa partie aveugle, qui doit être revue;
- l'absence de dispositif de mutualisation du parking avec le quartier qui doit être prévu;
- Les emplacements de stationnement pour vélos destinés aux visiteurs du site (logements, commerces, bureaux) qui ne sont ni aisément accessibles ou inexistant dans les aménagements;
- la nature, l'emplacement, le dessin et le fonctionnement des dispositifs de fermeture prévus entre l'espace public et semi-public qui doivent être précisés ;
- l'absence de détail quant au dessin et à la nature des aménagements paysagers, qui doivent être précisés ;
- l'emplacement du local poubelles extérieur côté rue des Patriotes qui doit être supprimé et sur l'aménagement de la zone de recul qui doit être revu en conséquence ;
- la configuration des logements dont les espaces de vie comportent des largeurs de moins de 3.00 m qui doit soit être revue, soit qu'il conviendrait d'intégrer dans des logements attenants pour en augmenter la superficie;
- le schéma de distribution du bâtiment A qui doit être revu pour y aménager des logements traversants et la question des vis-à-vis entre logements situés de part et d'autre de l'angle intérieur du bâtiment qui doit être réglée ;
- le local vélo qui doit être aménagé au premier sous-sol et redimensionné pour en augmenter la capacité afin de s'approcher des recommandations du guide bâtiment durable;
- le système de rangement prévu pour le parcage vélo qui doit être précisé.

DEMANDE DE / AANVRAAG TOT: permis d'environnement Mixte

Réf. / Ref.: N971/2017

Adresse / Adres: Rue du Noyer 211

Demandeur / Aanvrager: AG REAL ESTATE DEVELOPMENT S.A.

Objet / Betreft: Exploitation d'un immeuble de logements: parking, chaudières, groupe de secours,... (permis mixte)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 02/03/2018 16/03/2018

Réactions / Reacties: 131 réactions (dont 3 pétitions de respectivement 334, 38 et 872 signataires).

Réunion précédente / Voorafgaande vergadering: 08/05/2018

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

ABSTENTION :

Direction régionale de l'Urbanisme – Bruxelles Environnement

AVIS MAJORITAIRE :

Ville de Bruxelles – Commune de Schaerbeek:

- Vu qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite le 16 février 2018 auprès du fonctionnaire délégué de B.D.U. (article 175 du CoBAT) par AG REAL ESTATE DEVELOPMENT - Monsieur HEMELAERS, relative à un bien sis Rue du Noyer 211.;
- Considérant que le bien se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 en ...
- Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 2 mars 2018 au 16 mars 2018 et que 131 réactions ont été introduites (dont 3 pétitions de respectivement 334, 38 et 872 signataires).



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

- Considérant que le projet vise à démolir un immeuble de bureaux existant et reconstruire trois immeubles de 152 logements, commerces et bureaux et reconstruire les deux niveaux existants en sous-sol de parking commun (152 voitures et 4 motos, 156 emplacement). Réaménagement d'une partie du parc existant
- Vu l'avis défavorable sur le projet tel que présenté de la commission de concertation du 21 juin 2016;
- Considérant que les affectations prévues ; logement, commerce et bureaux sont compatibles avec les prescriptions de la zone administrative ;
- Considérant que l'option d'une démolition / reconstruction du bâtiment existant peut se justifier par la nécessité d'une reconversion et de diversification fonctionnelle de l'îlot et le manque d'adéquation de la structure de ce bâtiment dans le contexte d'un programme orienté principalement vers du logement ;
- Considérant que cette démolition/reconstruction permet d'envisager une meilleure connexion du parc, actuellement sous-valorisé, par rapport aux quartiers ;
- Considérant que la parcelle est située à la lisière de plusieurs typologies urbaines différentes tant en termes d'usage que de gabarits, constitué d'une part des îlots majoritairement dédiés au logement au Nord, à l'Est et à l'Ouest, de bâtiments tertiaires au sud-ouest (av. de Cortenbergh) et de l'école royale militaire au Sud ;
- Considérant que le projet s'établit dans une structure urbaine constituée majoritairement d'îlots traditionnels en ordre fermé, bordée de gabarits peu élevés pour les îlots de logement (R+1 à R+4) et l'école royale militaire (R+4 / R+5) et de gabarits moyens (R+6, + parfois un ou deux étages en recul) pour les bâtiments tertiaires de l'avenue de Cortenbergh ;
- Considérant que l'emprise au sol de la nouvelle construction est légèrement réduite par rapport à la situation existante (2382 m2 en situation existante, 1922 m2 en situation projeté) ;
- Considérant que le P/S annoncé de 1.53 doit être relativisé du fait de la prise en compte de l'espace de parc, qui est par définition non constructible, et que ce ratio serait effectivement de +/- 3.90 s'il est ramené à la seule zone administrative (contre 2.80 en situation existante) ;
- Considérant que la demande déroge à l'art. 7 du Titre I du RRU (implantation d'une construction isolée) et à l'art. 8 du Titre I du RRU (hauteur d'une construction isolée) et à l'art. 35 du Titre VII du règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles (aménagement des zones de recul) ;
- Considérant que ce projet présente des gabarits nettement moins importants que la première mouture ;
- Que les gabarits projetés sont : R+5+étage en retrait sur la place de Jamblinne de Meux, R+4+étage en retrait pour l'immeuble C, en vis-à-vis des îlots traditionnels au Nord, et R+10 pour le bâtiment A, en face de l'école royale militaire et dans le prolongement des gabarits plus élevés des bâtiments tertiaires de l'avenue de Cortenbergh ;
- Considérant cependant que les immeubles en question auront toujours un impact important sur la Place de Jamblinne de Meux au vu de leurs gabarits et hauteur ;
- Considérant que les effets sur l'ensoleillement ne sont reportés que de façon très superficielle dans le RIE et que les effets éoliens liés ou d'îlot de chaleur ne sont quant à eux absolument pas étudiés ;
- Qu'il y a lieu de tenir compte de la typologie des bâtiments environnants et d'éviter un impact important sur la place de Jamblinne de Meux (gabarits, hauteur, ensoleillement,...)
- Que le bâtiment le long de l'avenue de Cortenbergh a en effet une hauteur de 36m, celui sur la place de Jamblinne de Meux deux étages de plus (dont un en recul) que le bâtiment actuel et celui rue des Patriotes est relativement similaire à la hauteur actuelle ;
- Qu'il y a lieu de modifier le projet afin de supprimer toute conséquence importante sur le bâti environnant et permettre ainsi une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- Considérant que, contrairement à ce qui est dit dans le RIE, (p 14) le projet ne se trouve pas dans une zone bien desservie en transports en communs, mais moyennement desservie (catégorie C selon le RRU) et en dehors des corridors d'accessibilité, et qu'il n'est de ce fait pas judicieux d'invoquer ce critère pour motiver une densification de la parcelle ;
- Considérant que la création d'une esplanade publique dans le prolongement de l'avenue Milcamps et établissant une relation spatiale entre la place de Jamblinne de Meux, le parc Juliette Herman et la place des Gueux permet une réelle amélioration des cheminements de mobilité douce à l'échelle du quartier, ainsi que des accès publics au parc ;
- Considérant que le remodelage des accès ainsi que la suppression du mur d'enceinte du parc côté sud en améliore la visibilité et devrait en permettre un meilleur usage ;
- Considérant toutefois que la largeur de la rue intérieure créée dans le prolongement de l'avenue Milcamps semble insuffisant au regard des vis-à-vis qui s'établissent entre logements de part et d'autre (8.00 m de façade à façade) ;
- Considérant que la création de bureaux au rez-de-chaussée du bâtiment A et de commerces au rez-de-



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

chaussée du bâtiment B répond à un bon aménagement des lieux et permettra de donner vie au quartier ;

- Considérant cependant que l'aménagement de logements au rez-de-chaussée du bâtiment C, en bordure de la rue intérieure, n'est pas de nature à garantir une activation de l'espace public tout en étant défavorable à l'intimité des logements ainsi exposés, et qu'il serait souhaitable d'y prévoir des fonctions qui contribuent à l'animation de l'espace public créé, par exemple un équipement collectif ;
- Considérant en effet qu'une telle proportion de logements est de nature à générer des besoins en matière d'équipement, que cette affectation est totalement absente de la programmation, et qu'il serait souhaitable de les intégrer au projet afin de ne pas reporter cette charge sur les infrastructures existantes des quartiers environnants, par exemple au rez-de-chaussée du bâtiment C, pour les raisons invoquées ci-dessus ;
- Considérant que le projet prévoit la construction de 3 immeubles totalisant 4 commerces, des bureaux et 152 logements répartis comme suit : 59 studios (39%), 17 logements 1 chambre (11%), 68 logements 2 chambres (45%) et 8 logements 3 chambres (5%), ainsi que deux niveaux enterrés réservés au parking (152 emplacements dont 5 pour PMR) ;
- Considérant que bien qu'il réduise la superficie plancher de +/- 4000 m² par rapport à la première version du projet (de 18.909 à 14.904 m²), le nombre de logements n'est réduit que de 5 unités (de 157 à 152), qui s'explique par l'augmentation significative des petits logements ;
- Considérant que cette répartition, qui triple la quantité de studios par rapport à la version précédente du projet (qui ne comportait que 20 studios sur 157 logements) aboutit à une prolifération de logements de petite taille (50 %), souvent mono-orientés, et donc peu qualitatifs ;
- Considérant qu'il y a lieu de promouvoir une diversité des types de logements et un équilibre entre les studios, appartements une, deux et trois chambres ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter de manière significative le nombre de studios et de petits logements d'augmenter le nombre de grands logements de deux et trois chambres et de prévoir également des appartements 4 chambres ;
- Que dans ce cadre il est souhaitable, vu le nombre de logements, de penser à la création de logements adaptés aux PMR et aux personnes âgées ;
- Que la typologie des logements actuellement présentées procède d'une surdensification de cette parcelle en ce qu'elle crée quasi 50 pourcents de petits logements ;
- Qu'outre le manque de mixité de logement, cela ne peut qu'augmenter les problèmes de mobilité et de voisinage ;
- Considérant en tout état de cause que les qualités d'habitabilité de certains de ces studios sont encore détériorées du fait de leur localisation particulière, par exemple dans l'angle intérieur entre les bâtiments A et B, ou encore les studios situés à l'extrémité du bâtiment B vers la rue intérieure, dont certains ont un espace de vie dont la largeur n'excède à peine 2,00 m (1er étage), ou encore les logements situés au rez-de-chaussée du bâtiment C et donnant pour l'un vers le local poubelle, pour l'autre vers la rampe de parking, etc. ;
- Considérant plus particulièrement que l'agencement des circulations du bâtiment élevé (bâtiment A) impose également une organisation en plan de logements majoritairement mono-orientés donnant d'un côté sur la trémie de sortie du tunnel Cortenbergh, de l'autre sur la cour intérieure orientée principalement au Nord (Nord-Ouest), ce qui ne laisse pas présager de bonnes qualités d'habitabilité pour ces logements ;
- Considérant que cette organisation est problématique dans la relation de vis-à-vis qui s'établit entre les logements situés de part et d'autre de l'angle intérieur, particulièrement au 6ème étage ;
- Considérant que la problématique de la pollution de l'air liée à cette trémie de sortie de tunnel et les effets indésirables sur la qualité des logements surplombants n'est pas prise en compte dans le RIE ;
- Considérant que ce principe de circulation a également un effet négatif au rez-de-chaussée où il obstrue la vue traversante que l'on pourrait avoir entre l'avenue de Cortenbergh et l'intérieur de l'îlot, isolant visuellement l'espace central des rues avoisinantes, et renforçant le caractère potentiellement insécurisant de cet espace ;
- Considérant enfin que certains logements sont construits le long de la sortie du tunnel Reyers ;
- Considérant que bien que le réseau de bus soit bien développé aux alentours, il ne constitue pas une réelle alternative à la voiture dont il partage le trafic, et que le projet aura un impact important sur les flux de circulation aux alentours du site ;
- Considérant que la capacité du parking est de 152 emplacements en sous-sol et que le débouché de la rampe rue des Patriotes est comparable à celui du bâtiment existant ;
- Considérant que le nombre d'emplacements de parking pour les logements est conforme aux dispositions du RRU, mais que les autres fonctions en sont totalement dépourvus, en particulier les commerces et les bureaux aux rez-de-chaussée ;



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

- Considérant que le rapport d'incidences part de l'hypothèse que les commerces seront de nature locale et que les bureaux ne généreront qu'un trafic négligeable, et que ces deux activités n'influenceront quasi pas les conditions de circulation et de stationnement, mais que ces postulats ne sont pas démontrables à ce stade car ils dépendront fortement de la nature exacte des activités qui s'y planteront et de facteurs inquantifiables liés au comportement supposé pro-actif et volontariste des utilisateurs de ces locaux (RIE p 79) ;
- Que la diminution du nombre de logements doit permettre d'affecter des emplacements de parking aux commerces et bureaux qui impliquent nécessairement des visiteurs et livraisons ;
- Considérant qu'il serait intéressant à cette fin de mettre en place une stratégie de mutualisation de ces places de parking, étant donné le caractère décalé de la plage d'utilisation entre la fonction commerciale et la fonction résidentielle, mais que le RIE ne fait pas état de la possibilité ou de l'opportunité de développer celle-ci ;
- Considérant que deux itinéraires cyclables régionaux sont aménagés à proximité immédiate du site (rocade A et ICR2) ;
- Considérant qu'aucun emplacement vélo pour les visiteurs des commerces, des bureaux ou des logements de l'immeuble ou du parc n'est prévu en surface sur l'esplanade, alors même que le RIE et le PACS de Schaerbeek identifient clairement l'utilisation intensive qui est faite de la zone par les cyclistes et la très forte demande de stationnement vélo aux abords de la place ;
- Considérant qu'un local de parking vélos est aménagé au niveau -2, et accessible via un monte-charge dans le bâtiment C, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux (nécessité d'emploi d'un moyen de transport mécanique, durée d'accès au local, le rendant peu attractif, ...) ;
- Considérant qu'il serait probablement avisé de situer ce local au niveau -1 en cas d'avarie du monte-charge rendant l'utilisation de la rampe de parking obligatoire pour les cyclistes ;
- Considérant que la capacité annoncée de 168 vélos repose sur le doublement de la surface au sol par l'utilisation d'un système de rangement à double hauteur, dont il s'agit de démontrer la praticabilité ;
- Considérant en outre que la superficie du local (125 m²) ne représenterait qu'une capacité de 114 vélos selon les recommandations du guide bâtiment durable de Bruxelles-environnement (1.10 m² / vélo en système de rangement alterné haut/bas, 2.85 m² / vélo en rangement à niveau) ;
- Considérant que la nature de la délimitation créée entre la zone piétonne et le parc ne ressort pas à la lecture des plans, pas plus que la nature exacte des aménagements des espaces extérieurs et des interventions prévues dans le parc ;
- Considérant toutefois que la note paysagère décrit l'aménagement de « chambres de verdure » qui devraient avoir pour effet d'éviter une perception totalement minérale des aménagements ;
- Considérant que l'accès au parc Juliette Herman (par public sur sol privé) est actuellement permis au public de 8 :00 à 17 :00 heures du 1^{er} novembre à fin février et de 7 :00 à 18 :00 heures du 1^{er} mars au 31 octobre ;
- Considérant que le projet ne modifie pas cette situation ;
- Considérant que des dispositifs de fermeture nocturne de l'espace extérieur et du parc sont prévus, ce qui est souhaitable afin de garantir la sécurité et la quiétude des logements et du quartier, mais que ni les élévations ni les vues en perspective ne permettent de se rendre compte de leur aspect, et qu'il y a donc lieu de le préciser ; d'autant plus qu'il s'agit là d'éléments qui seront essentiels dans la perception du site ;
- Considérant que la composition sobre des façades, et la palette limitée des matériaux, confère aux bâtiments une solennité qui s'accorde bien avec le cadre bâti et les espaces ouverts environnants, et que la profusion de terrasses permet d'alléger visuellement les volumes bâtis ;
- Considérant toutefois que le traitement totalement aveugle sur 14 m de l'angle rentrant du bâtiment C vers l'arbre protégé est dommageable, d'autant que des ouvertures depuis les espaces de circulation pourraient offrir des vues intéressantes vers celui-ci, et inversement, activer un contrôle social vers ce qui pourrait être perçu comme une espace résiduel du parc ;
- Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le dessin du local poubelles extérieur, à front de la rue des Patriotes, qui ne figure sur aucune coupe ni élévation, mais qu'en tout état de cause, cet aménagement sera préjudiciable aux qualités d'habitabilité des logements, et qu'il serait souhaitable de l'intégrer au volume bâti ;
- Considérant en outre que la relation qui s'établit entre le projet et la rue des Patriotes, caractérisée par un recul important, une façade partiellement aveugle, une rampe de parking et un local poubelles n'est pas de nature à favoriser l'intégration du projet à son environnement de ce côté ;
- Considérant que les mesures de protection prises pour les arbres remarquables présents sur le site et en particulier du platane repris à l'inventaire (depuis 21 mai 2002) et inscrit sur liste de sauvegarde (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2008), tant durant le chantier que dans les



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T. 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION ADVIEZEN VAN DE OVERLEGCOMMISSIE

Réunion du / Vergadering van: 15/05/2018

aménagements futurs devraient permettre d'en assurer la protection ;
- Considérant que la verdurisation des toitures améliorera globalement la biodiversité et les qualités biologiques du site par rapport à la situation existante;

Avis FAVORABLE sur :

- le principe de la démolition / reconstruction du bâtiment existant ;
- la reconversion du bâtiment en logements ;
- le parking souterrain prévu, le nombre d'emplacements de stationnement qui correspond au nombre de logements ainsi que la rampe du parking ;
- l'affectation des rez-de-chaussée des bâtiments A et B en bureaux et en commerces ;
- le maintien du caractère public du parc Juliette Herman.

Avis DÉFAVORABLE sur:

- l'impact important des immeubles sur le bâti de la Place de Jamblinne de Meux (gabarits, hauteur, ensoleillement,...) qui doit être revu afin de s'intégrer dans le bâti environnant;
- la typologie des logements qui doit être revue afin de diminuer significativement la part des studios et des petits logements et d'augmenter la part des grands logements, soit des deux, trois et quelques logements 4 chambres ;
- le vis-à-vis entre les bâtiments B et C qui doit être élargi à 10.00 m;
- l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment C qui doit être autre que du logement et préférentiellement de l'équipement;
- l'absence de parkings pour les fonctions de commerces et bureaux;
- le dessin de la façade N-O du bâtiment C, dans sa partie aveugle, qui doit être revue;
- l'absence de dispositif de mutualisation du parking avec le quartier qui doit être prévu;
- Les emplacements de stationnement pour vélos destinés aux visiteurs du site (logements, commerces, bureaux) qui ne sont ni aisément accessibles ou inexistantes dans les aménagements;
- la nature, l'emplacement, le dessin et le fonctionnement des dispositifs de fermeture prévus entre l'espace public et semi-public qui doivent être précisés ;
- l'absence de détail quant au dessin et à la nature des aménagements paysagers, qui doivent être précisés ;
- l'emplacement du local poubelles extérieur côté rue des Patriotes qui doit être supprimé et sur l'aménagement de la zone de recul qui doit être revu en conséquence ;
- la configuration des logements dont les espaces de vie comportent des largeurs de moins de 3.00 m qui doit soit être revue, soit qu'il conviendrait d'intégrer dans des logements attenants pour en augmenter la superficie;
- le schéma de distribution du bâtiment A qui doit être revu pour y aménager des logements traversants et la question des vis-à-vis entre logements situés de part et d'autre de l'angle intérieur du bâtiment qui doit être réglée ;
- le local vélo qui doit être aménagé au premier sous-sol et redimensionné pour en augmenter la capacité afin de s'approcher des recommandations du guide bâtiment durable;
- le système de rangement prévu pour le parcage vélo qui doit être précisé.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Urbanisme • Departement Stedenbouw

Secrétariat de la Commission de concertation • Secretariaat van de Overlegcommissie

Boulevard Anspach 6, 1000 Bruxelles • Anspachlaan 6, 1000 Brussel

T: 02 279 29 30

commissionconcertation.urbanisme@brucity.be • overlegcommissie.stedenbouw@brucity.be

www.bruxelles.be • www.brussel.be



1. Préambule.

Suite à l'avis favorable/défavorable de la commission de concertation du 27 mars 2018, avec abstention de Bruxelles Environnement et de la Région, nous avons décidé d'introduire des plans modifiés dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement actuellement à l'instruction.

L'adaptation du projet, consécutive à cet avis, sera faite en deux temps, ceci compte tenu des délais de procédure :

Permis d'environnement.

Introduction des plans modifiés concernant plus spécifiquement ce qui relève de la demande de permis d'environnement **pour le 15/6/2018.**

Les plans et documents introduits à cet effet concernent spécifiquement les installations classées et sont les suivants :

a) Plans d'architecture :

- Plan du Niveau -2 ;
- Plan du Niveau -1 ;
- Plan du rez-de-chaussée ;
- Plan de toiture ;

b) Plans de principe des techniques – reprenant les installations classées :

- Plan de principe de l'égouttage-1 et -2 – format A0
- Schéma de principe – Gestion des eaux de pluie
- Plan PE du sous-sol Niveau -2
- Plan PE du sous-sol Niveau -1
- Plan de principe désenfumage Niveau -2
- Plan de principe désenfumage Niveau -1
- Plan de principe d'extraction CO Niveau -2
- Plan de principe d'extraction CO Niveau -1
- Plan extraction toiture – Niveau +11
- Plan – Etude sanitaire Sous-sol -1 – A3
- Plan – Etude Sanitaire Sous-sol -2 – A3
- Descriptif des installations techniques
- Formulaire adapté de demande de permis d'environnement ;

Permis d'urbanisme.

Introduction des plans modifiés concernant la demande de permis d'urbanisme pour une date encore à définir. Les plans et documents introduits à cet effet seront des adaptations opérées sur la base des remarques faites lors de la commission de concertation, et seront les suivants :

a) L'ensemble des plans, coupes et façades constituant la demande de permis d'urbanisme.

Le but de la présente note est d'informer Bruxelles Environnement sur les modifications (concernant l'architecture, la densité et les gabarits) qui seront opérées dans le dossier de demande de permis d'urbanisme et, de s'engager formellement à respecter ces modifications. Ceci, afin que Bruxelles Environnement puisse statuer sur la demande de permis d'environnement en connaissance de cause.

2. Modifications dans le cadre de la demande de permis d'environnement.

Les modifications suivantes sont intégrées dans les plans remis aujourd'hui.

- Intégrer le local poubelles extérieur côté rue des Patriotes au volume bâti.
En fait il n'a jamais été dans notre intention de mettre un local poubelle à l'extérieur. Les locaux poubelles sont situés au niveau -1. Il s'agit ici d'une mauvaise information due à la légende inscrite sur le plan de rez-de-chaussée.

L'espace se situant juste à la sortie du monte-charge (et recouvert d'une pergola sur laquelle sera intégrée une plante grimpante) servira à stocker les conteneurs poubelles uniquement le jour et l'heure du ramassage par Bruxelles Propreté. Ceci afin qu'ils ne doivent pas être stockés sur le trottoir. Ce qui n'est ni esthétique, ni apprécié par les riverains, les habitants ou la Ville, et engendre des nuisances olfactives et de vue.

Les conteneurs seront sortis le jour du ramassage par la société qui sera mandatée par le syndic de la copropriété. Cet espace ne sera donc pas utilisé en dehors de ces moments ponctuels (max 1h – de 1 à 2 fois par semaine).

- Intégrer la rampe de parking au bâtiment et revoir l'aménagement de la zone de recul en conséquence (limiter à cet endroit autant que possible la profondeur des sous-sols à celle du bâtiment hors-sol, en ce qui concerne le bloc C, dans le prolongement de la façade ouest) ;
Nous avons totalement intégré la rampe de parking au bâtiment « C » de façon à proposer de la pleine terre sur toute la zone concernée.

Le bassin d'orage a été intégré sous la rampe de parking.

Etant entendu que l'accès à l'entrée du parking au rez-de-chaussée se fera sur un revêtement de type « dalle béton/gazon » ou équivalent. Ceci afin d'assurer une perméabilité pratiquement complète.

L'avantage principal étant de dégager totalement la zone au droit de l'arbre classé – bien que nous étions déjà en dehors du périmètre de protection avec la version précédente.

Voir plan plus avant.

- Aménager le local vélo au premier sous-sol et le redimensionner pour en augmenter la capacité pour répondre aux recommandations du guide du bâtiment durable.

Le local vélo a été repositionné au niveau -1.

Il est réparti en 2 locaux distincts de respectivement 106 et 134 emplacements de vélo – pour un total de **240 emplacements**. (dont seulement 12,5% du total sont en double hauteur).

La nouvelle version du projet qui sera proposée à l'urbanisme prévoit – au maximum – 233 chambres réparties dans (au maximum) les 132 unités d'appartements. La répartition finale des appartements est encore à l'étude pour répondre à la demande de réduction des petites unités (studios et 1 chambre). Mais nous tendons vers la répartition suivante :

	<u>Ancien projet</u>	<u>Nouvelle proposition</u>
○ Studios :	39 % - 59 unités	- 29 % - 38 unités
○ 1 chambre :	11 % - 17 unités	- 8 % - 10 unités
○ 2 chambres :	45 % - 68 unités	- 54 % - 72 unités
○ 3 chambres et + :	2 % - 3 unités	5 % - 7 unités
○ Penthouses (3 et 4 ch) :	3 % - 5 unités	4 % - 5 unités

Cette nouvelle répartition nous donne donc un nombre de 233 chambres maximum.
Le nombre d'emplacement de vélo est donc supérieur à ce qui est demandé dans le guide du bâtiment durable.

- Prévoir des emplacements de stationnement pour vélos destinés aux visiteurs du site (logements, commerces, bureaux) aisément accessibles et en nombre suffisant dans les aménagements de surface :

11 emplacements libres de vélos sont prévus au du rez-de-chaussée à l'entrée du site – entre le bâtiment « B » et « C », le long de la façade du bâtiment « C ». Des bornes très discrètes seront intégrées au sol à cet effet. – *Voir plan plus avant.*

- Prévoir une zone de livraison à l'intérieur du bâtiment ;

Une zone de livraison est prévue au niveau -1 dans la nouvelle proposition.

Pour ce faire, nous avons dû supprimer 2 emplacements de parking.

Cette zone de livraison permettra l'accès de petites camionnettes dans une zone située près des ascenseurs et débouchant en intérieur d'ilot au rez-de-chaussée.

A cet effet, nous attirons l'attention de Bruxelles Environnement sur le fait que cette question est réglée par le RRU (titre VIII, chapitre 6, les livraisons – Article 18). Les dispositions en la matière ne s'appliquent donc normalement pas à notre projet.

En effet, le projet prévoit peu de commerce, de bureau (ou d'autres fonctions qui génèrent des livraisons), et, en tout cas, en-dessous de la superficie de plancher fixée par l'article 18 du Titre VIII du RRU.

Cette précision étant faite à toute fins utiles. En effet, la demande d'une zone de livraison à l'intérieur du bâtiment pouvant s'avérer défavorable en ce qui concerne la demande suivante, qui est de prévoir des emplacements (automobile cette fois) pour les visiteurs du site.

- Prévoir des emplacements de stationnement (automobiles) pour les visiteurs du site (logements, commerces, bureaux) ;

Nous prévoyons donc au maximum 132 unités d'appartements. **Les premières esquisses des modifications tendant plutôt vers 130 unités.**

Avec la nouvelle version des sous-sols, nous avons donc :

- 132 (ou 130) emplacements de parkings privés – donc au minimum 1 pkg / logement
- 2 (ou 4) emplacements supplémentaires
- 2 emplacements qui sont dédiés à la zone de livraison – donc non utilisables.
- **Total 136 emplacements**

La remarque faite dans le paragraphe précédent prenant ici tout son sens puisqu'en laissant cette zone de livraison au rez-de-chaussée (à l'intérieur du site comme elle était prévue au départ) nous pourrions offrir 4 emplacements aux visiteurs au lieu des 2 places disponibles dans la nouvelle version.

Néanmoins, nous souhaitons répondre à la demande concernant la zone de livraison à positionner à l'intérieur du bâtiment.

En soulignant toutefois que ni le RRU, ni que la circulaire en matière de nombre d'emplacements de parking ne prévoient l'obligation d'offrir des places pour les visiteurs des appartements, ni pour les commerces et/ou les bureaux.

Sachant également que notre surface de parking est limitée et qu'il nous est très difficile de prévoir plus d'emplacements du fait des nombreuses fonctions qui ont dû être intégrées pour répondre aux exigences demandées.

- Prévoir une autre fonction que du logement au rez-de-chaussée du bâtiment C, préférentiellement de l'équipement ;

La configuration du rez-de-chaussée a été revue dans ce sens.

Le fait d'intégrer la rampe de parking au bâtiment nous oblige d'ailleurs à revoir la configuration de ce rez-de-chaussée – voir plan.

Nous prévoyons donc 3 espaces pour ce rez-de-chaussée du bloc « B » :

- Equipement – à définir en fonction des besoins de la Ville de Bruxelles
- « Espace perdu » du fait de la rampe de parking intégrée.
- Horeca – ou équivalent – à l'orée du parc.

En effet, il serait très agréable pour l'ensemble du site de trouver un horeca – type Cook&Book ou équivalent – au rez-de-chaussée de ce bâtiment.

Il sera situé juste à l'entrée du Parc – mais en dehors de la zone verte et participera à l'animation du Parc et de l'intérieur d'ilot en journée.

- Augmenter la largeur de la voirie de desserte en diminuant le bâtiment B et en affirmant davantage sa volumétrie - ou résoudre les problèmes de vis-à-vis.

Nous avons décidé d'augmenter de 2 mètres la distance entre le bâtiment B et le bâtiment C. La distance entre terrasses sera donc de 10 mètres au lieu de 8 m.

Du fait des terrasses dont la largeur a été réduite à 1,50 m, la distance entre les fenêtres des appartements sera donc de :

- 11,50 m au point le plus étroit – juste à l'entrée du site
- 13 m au minimum – sur toute la longueur.

Voir plan du rez-de-chaussée plus avant.

Concernant le fait d'affirmer sa volumétrie, nous travaillons actuellement sur les façades et soumettrons une nouvelle proposition à l'approbation de la Région (BUP) à ce sujet.

- Respecter les mesures de précaution demandées par la CRMS concernant l'arbre sauvegardé, à savoir :
 - procéder manuellement à l'enlèvement du revêtement au pied du platane,
 - le cas échéant, positionner les grilles de protection à l'aplomb du périmètre de sa zone vitale, en présence de la DMS,
 - le cas échéant, soumettre à l'approbation préalable de la DMS les plantations à effectuer au sein de la zone vitale,
 - associer la DMS à l'installation et à la réalisation du chantier dans cette zone du périmètre d'intervention.

- *limiter, à cet endroit, la profondeur des sous-sols à celle du bâtiment hors-sol, en ce qui concerne le bloc C, dans le prolongement de la façade ouest, afin de ne pas porter atteinte aux racines de l'arbre*

Vous trouverez ci-jointe – en annexe 1 - la note concernant les mesures de précautions et les démarches qui seront effectuées et que nous mettrons en œuvre avant, pendant et après les travaux en regard à la protection de l'arbre classé.

Pour information, nous avons rencontré le responsable de la DMS ce jeudi 7 juin 2018 afin de valider ces mesures de précautions. Les remarques faites par la DMS lors de cette entrevue ont été intégrées. Le rapport ci-joint a donc été validé par la DMS. Le rapport établi par la DMS suite à cette réunion est en annexe 2. Ce rapport a été envoyé par mail avant signature car l'original n'était pas encore signé. Dès réception du rapport signé, nous vous en enverrons une copie.

- Maintenir le caractère public du parc :
Comme nous l'avons déjà mentionné, nous ne prévoyons aucun changement à l'utilisation actuelle du parc. Ce parc restera accessible au public comme dans la situation existante et aux même heures et mêmes conditions qu'actuellement.
- Etudier la possibilité d'infiltration des eaux pluviales à la place des bassins d'orage
Au vu du délai restreint pour étudier cette solution, nous n'avons pas trouvé de société capable de faire un sondage dans la zone de pleine terre concernée afin de connaître la nature du sol et définir sa capacité d'infiltration.

Nous avons donc pris comme hypothèse le taux d'infiltration le plus défavorable afin d'être sûr de pouvoir réaliser cette infiltration. Néanmoins, ces sondages seront réalisés le plus rapidement possible et nous vous ferons parvenir les résultats de ceux-ci, ainsi que les éventuelles conséquences en termes d'infiltration – qui ne peuvent dès lors être que « plus favorables » du fait du critère le plus défavorable pris en compte aujourd'hui.

Au vu de ces éléments, l'étude préliminaire confirme la possibilité d'envisager l'infiltration d'une partie des eaux pluviales pour les ajutages des bassins d'orage dans la zone de pleine terre située au droit de l'entrée de parking – côté rue des Patriotes. Cette solution est donc envisagée sur les plans remis aujourd'hui.

La surface potentielle pour réaliser cette infiltration est de 250 m². Cette zone étant une zone de pleine terre.

Il faut préciser que la zone du parc étant répertoriée en « zone verte », il n'entre pas dans nos intentions de travailler ce système d'infiltration dans cette zone, ce qui nécessiterait une intervention trop importante risquant de nuire à la bonne tenue de ce parc et des plantations existantes.

Page suivante : Schéma de principe de la zone envisagée de l'infiltration.

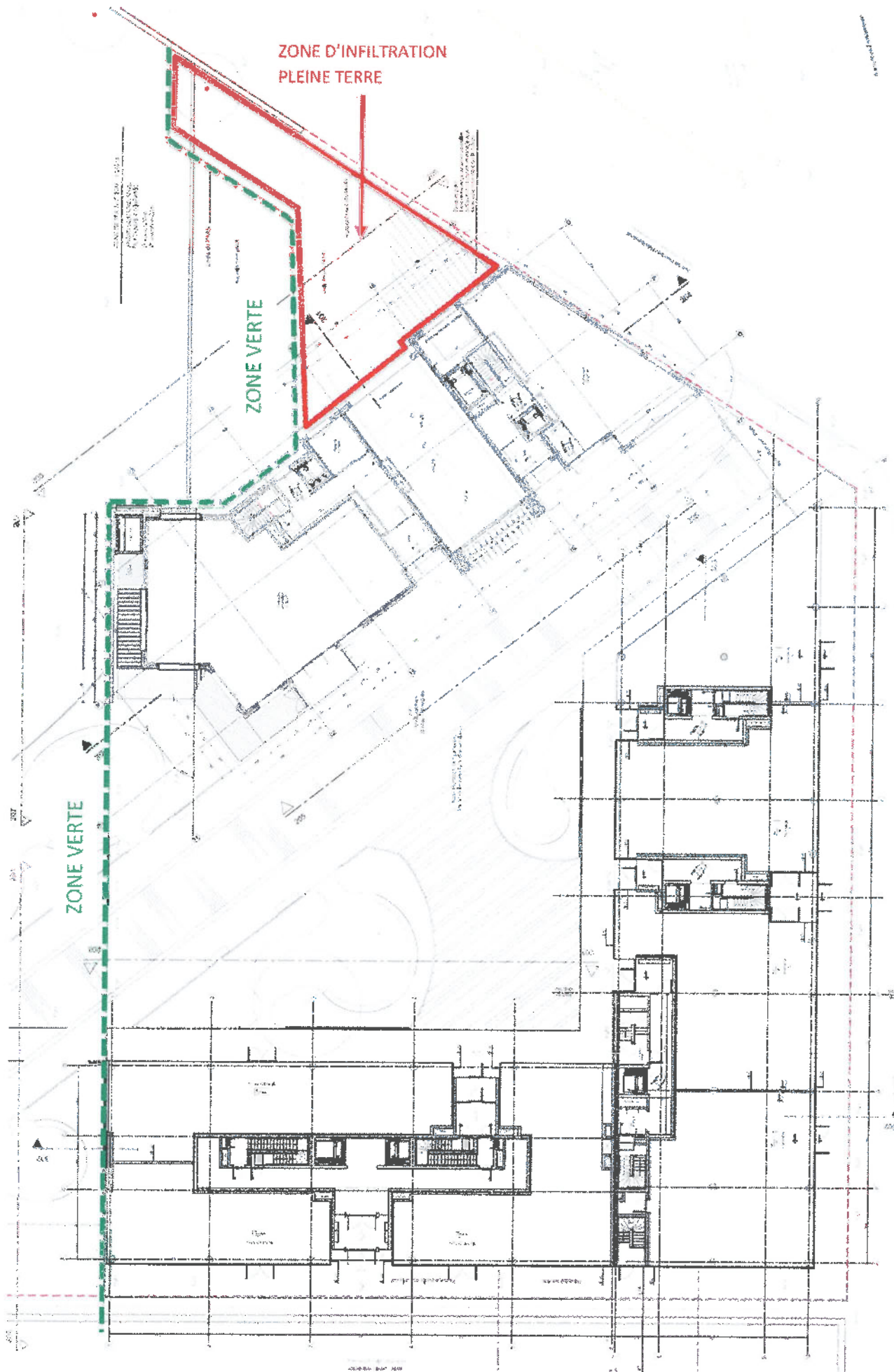


Schéma de principe du Niveau -1 :

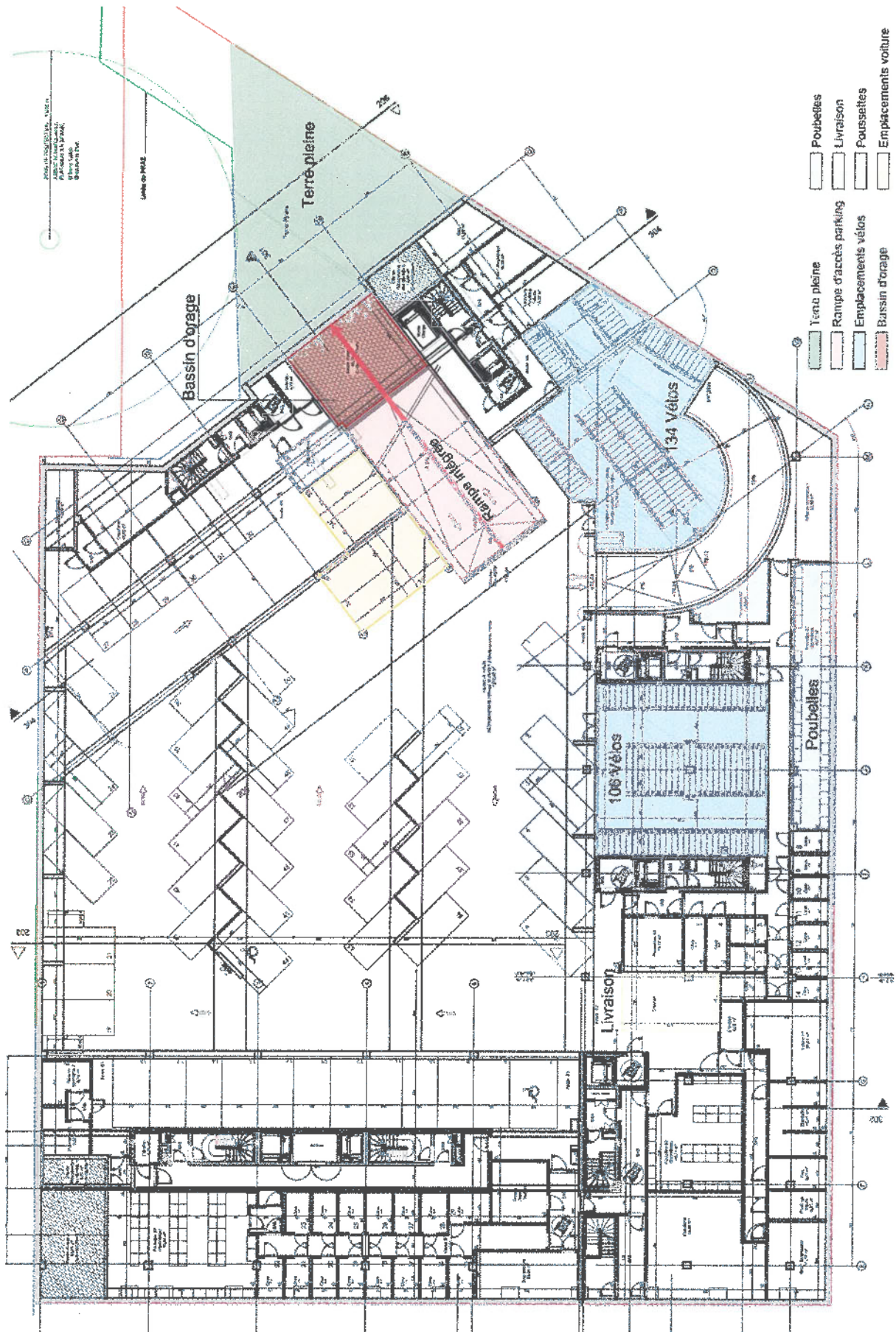
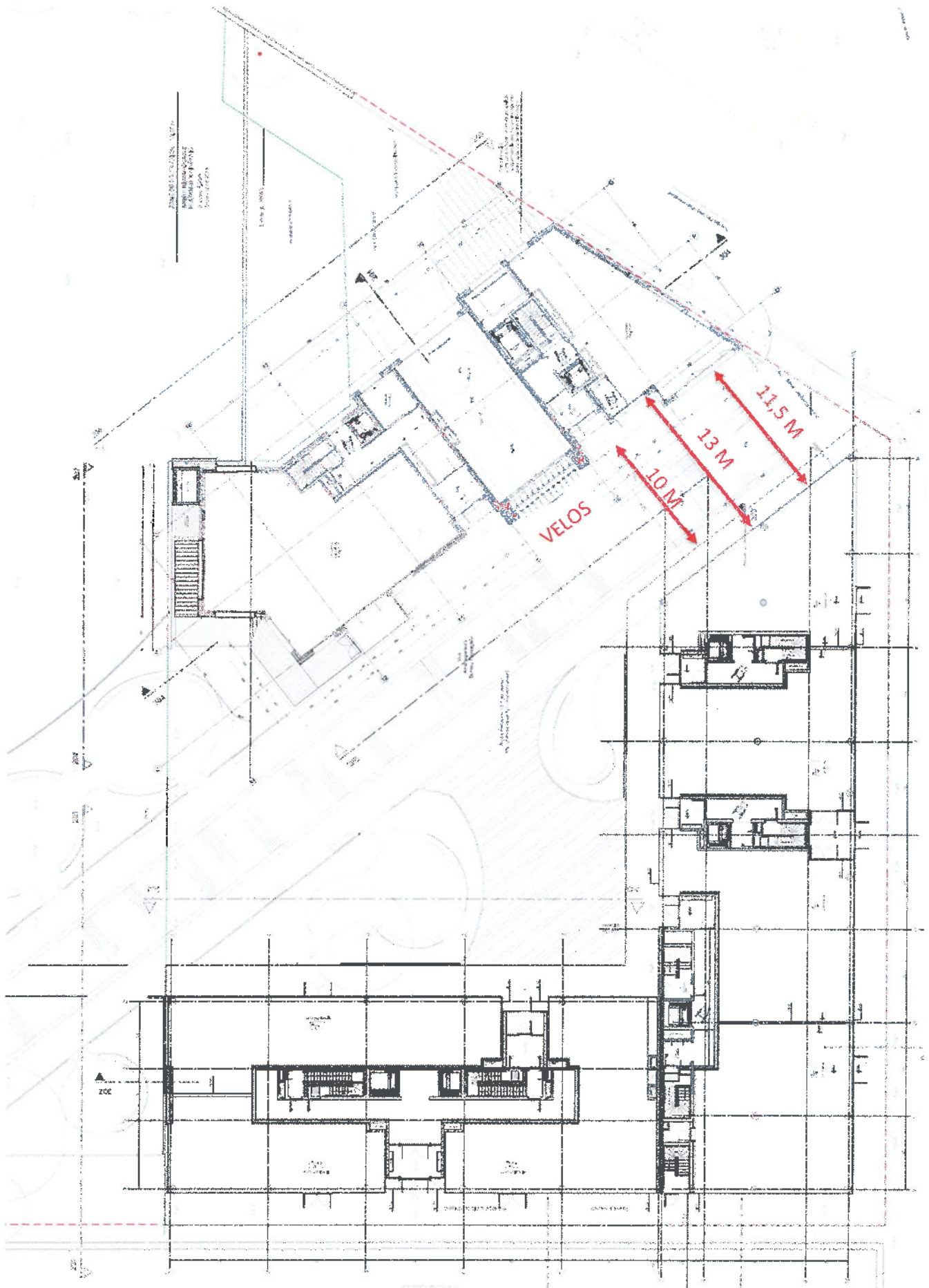


Schéma de principe du Rez-de-chaussée :



3. Modifications dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme.

Les modifications suivantes sont en cours de validation avec BUP et seront introduites dans la nouvelle version de la demande de permis d'urbanisme. Toutefois, comme signalé au début de cette note, nous nous engageons, d'ores et déjà, vis-à-vis de Bruxelles Environnement, à respecter ces modifications. Ceci afin que Bruxelles Environnement puisse statuer sur cette demande de permis d'environnement en parfaite connaissance de cause et en ayant une vision globale du projet.

- Réduction du nombre d'appartements (réduction du nombre de studios au profit d'appartements plus grands)

Comme mentionné plus haut, la nouvelle version du projet qui sera proposée à l'urbanisme prévoit – au maximum – 132 unités d'appartements. La répartition finale est encore à l'étude pour répondre à la demande de réduction des petites unités (studios et 1 chambre). Mais nous tendons vers la répartition suivante :

	<u>Ancien projet</u>	<u>Nouvelle proposition</u>
○ Studios :	39 % - 59 unités	29 % - 38 unités
○ 1 chambre :	11 % - 17 unités	8 % - 10 unités
○ 2 chambres :	45 % - 68 unités	54 % - 72 unités
○ 3 chambres et + :	2 % - 3 unités	5 % - 7 unités
○ Penthouses (3 et 4 ch) :	3 % - 5 unités	4 % - 5 unités

- Revoir la proportion de typologie de logements afin de diminuer significativement la part des studios, augmenter la part des grands logements, et prévoir quelques logements 4 chambres ;

Complémentaire au point précédent, nous trouverons effectivement quelques appartements de type 4 chambres dans les étages supérieurs. Sachant toutefois que les demandes pour ce type d'appartement est très faible. Les acquéreurs préférant généralement opter pour une maison si besoin était d'une telle quantité de chambres.

- Réduire le gabarit du bloc B d'un étage franc.

Sans toutefois accéder à cette demande, nous avons convenu avec la Région (BUP) de retravailler l'allure générale de la façade (et plus spécialement de sa partie summitale) du bloc « B » afin de marquer l'acrotère du niveau +4 – et non plus l'acrotère du niveau +5 comme actuellement. Le niveau +5 apparaissant dès lors comme étant en retrait de 2,5 m par rapport à l'alignement de façade.

L'étage +6 étant, quant à lui, en retrait de 3 m supplémentaire. Et donc de 5,5 m par rapport à l'alignement de façade.

Le tout, rendant l'ensemble plus léger et moins présent par rapport à cette place Jamblinne de Meux.

- Configurer les logements afin de prévoir une majorité de chambres en zone calme ;

Les appartements du bloc « B » pour lesquelles les chambres étaient situées côté place Jamblinne de Meux seront inversés afin de permettre à une grande majorité de chambre d'être côté intérieur d'îlot.

- Revoir la configuration des logements dont les espaces de vie comportent des largeurs de moins de 3.00 m, ou les intégrer dans des logements attenants pour en augmenter la superficie.

Ces appartements situés principalement à l'angle du bloc « B » ont été supprimés et intégrés à des appartements plus grands.

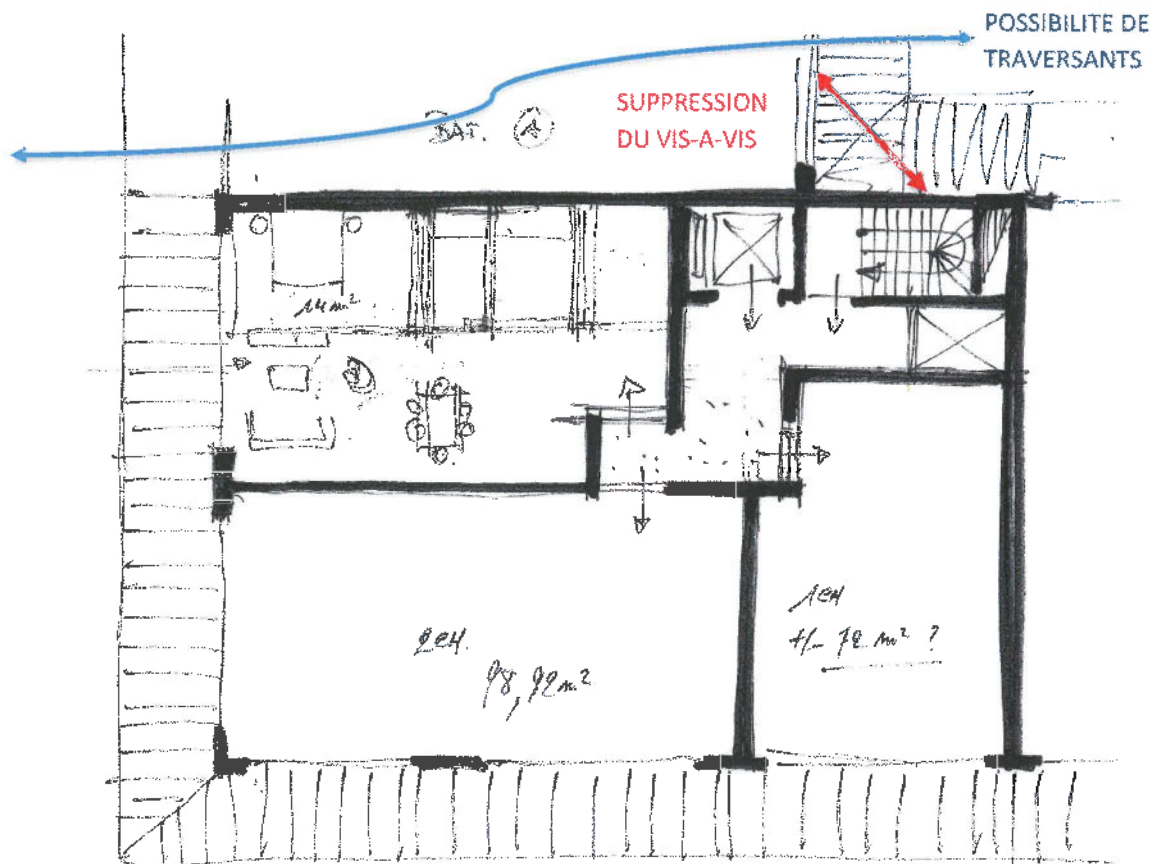
- Augmenter significativement le nombre de logements traversants, notamment dans le bloc A, et régler la question des vis-à-vis entre logements situés de part et d'autre de l'angle intérieur du bâtiment et entre logements situés de part et d'autre de la voirie de desserte ;

Concernant la voirie de desserte entre « A » et « B », nous avons élargi celle-ci comme annoncé dans les points précédents.

Pour le Bloc « A », nous prévoyons effectivement plus d'appartements traversants – principalement à chaque extrémité de ce bloc.

De plus, nous avons remplacé le studio situé précédemment à l'angle du bloc B par l'escalier menant aux étages – comme sur le schéma de principe ci-dessous. Ceci afin de supprimer totalement ce vis-à-vis.

Schéma de principe de l'angle entre A et B.



- Revoir le traitement du passage piéton, de manière à le rendre plus en accord avec le parc et étudier la fin de perspective du côté de l'avenue de Cortenbergh, tout en maintenant la traversée possible ;

Les revêtements de sol possibles sont à l'étude et seront proposés à l'approbation de la Région (BUP) avant toute mise en œuvre.

- Etudier la possibilité d'intégrer aux façades un jeu vertical, éventuellement par l'ajout de protections solaires (parois coulissantes) notamment la façade du bloc B située place de Jamblinne de Meux ;

Le traitement de la façade est effectivement retravaillé en collaboration avec la Région (BUP) comme mentionné plus avant. La nouvelle proposition sera validée par ces derniers.

- Avis SIAMU.

Au vu des modifications proposées et, les principes des sous-sols ne changeant pas concernant la sécurité incendie, il n'y aurait, théoriquement, pas lieu d'obtenir un nouvel avis Siamu concernant les plans de ces sous-sols et la demande de permis d'environnement. Malgré cela, nous avons pris contact avec le service incendie afin d'obtenir leur avis sur celles-ci.

Malheureusement, nous avons reçu ce mercredi 13 juin 2018 l'information que la personne en charge de ce dossier pour le Siamu sera en incapacité de travail pour une longue période et, son remplaçant n'a matériellement pas le temps d'analyser les documents et de prendre connaissance de l'ensemble du dossier pour ce 15 juin.

De plus, la chose suivante a bien été spécifiée lors de notre visite sur place :

« L'avis Siamu ayant déjà été rédigé pour le dossier, si nous souhaitons déposer des éléments complémentaires, il s'agit de redéposer un dossier complet, et donc avec les plans des étages hors-sol modifiés également ».

Dès lors, et du fait qu'un dossier complet sera de toute façon introduit au SIAMU lors du dépôt du dossier de demande de permis d'urbanisme modifié, nous proposons à Bruxelles Environnement de statuer sur la présente demande de permis d'environnement en mentionnant que nous devons nous conformer à l'avis SIAMU. Ce que nous nous engageons à faire bien évidemment.

Vous trouverez ci-joint – en annexe 3 – le mail de réponse à notre demande de renseignement, ainsi que la liste des documents à rentrer dans le cadre d'une demande dès lors que le dossier est « fermé » (à savoir que l'avis Siamu est déjà rédigé).

Nous ne manquerons pas de vous faire parvenir l'avis Siamu dès réception.

X X X



BRUXELLES ENVIRONNEMENT
LEEFMILIEU BRUSSEL
IBGE-BIM



ONTVANGSTBEWIJS – ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Ontvangen van
Reçu de

*Mx Laurent Hemelaers
Société AG Real Estate*

Onderwerp
Objet

Demande Permis Environnement (5 exemplaires)

Referentie
Référence

PE/AB/2014/649922

Brussel,
Bruxelles,

15/06/18 à *15 h 42* om

Voor
Pour Leefmilieu Brussel, B.I.M.
Bruxelles Environnement

TOUR & TAXIS
AVENUE DU PORT 86 C/3000
1000 BRUXELLES

HAVENLAAN 86 C/3000
1000 BRUSSEL

Infodienst/service info : 02 775 75 76
Tel. : 02 775 75 11
Fax : 02 775 76 11

BRUXELLES ENVIRONNEMENT LEEFMILIEU BRUSSEL	
15 JUN 2018	
Heure-Uur : Reçu par-Ontvangen door : Signature-Handtekening :	

Handtekening
Signature

[Handwritten signature]