

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/07/2026

Point n° 08 – 12h00

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Henri Matisse 14 - 22
Avenue de l'Expressionnisme 3 - 9

Objet de la demande : Modifier le permis d'urbanisme 06/PFD/1849617 délivré le 11/12/2023 et plus précisément modifier les façades, toitures et structures de l'immeuble B suites aux interventions sur le bâtiment existant et modifier certains aménagements intérieurs et extérieurs

Nature de l'activité principale : **logement**
Situation urbanistique :
PRAS : zone administrative le long d'un espace structurant

Motif principal de l'enquête :

- **application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)**
- **dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)**

L'enquête publique se déroule **du 22/06/2026 au 06/07/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la parcelle se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03 Mai 2001;

Considérant que le projet porte sur la modification du permis d'urbanisme 06/PFD/1849617 délivré le 11/12/2023 et plus précisément sur la modification des façades, toitures et structures de l'immeuble B suites aux interventions sur le bâtiment existant et la modification de certains aménagements intérieurs et extérieurs;

Considérant que la demande a été soumise à enquête publique du **22/06/2026** au **06/07/2026** pour les motifs suivants:

- *En application des prescriptions du plan régional d'affectation du sol :*
 - *Prescription particulière 7.4: Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;*
- *En application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11:*
 - *Dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (Hauteur d'une construction isolée);*

Vu qu'une réaction a été déposée durant l'enquête publique, que celle-ci vise à souligner les qualités du projet en terme d'aménagement intérieur et de confort;

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du **09/06/2026** et portant la référence PU/I997.0575/28/T, qui mentionne certaines dérogations demandées à la commission de dérogation du SPF Intérieur;

Considérant l'avis d'Infrabel daté du **15/06/2026** et portant la référence 3516.2026.027.Evere-4422866;

Considérant l'avis de Bruxelles Synergie envoyé par mail le **15/06/2026** et précisant ce qui suit:

"Nous approuvons la proposition de talutage sur la parcelle de la RBC aux conditions suivantes :

- *Talutage réalisé avec des terres de remblai non-polluées;*
- *Pas de plantations susceptibles d'être classées par la suite (pas d'arbres de haute tige).*
- *Qu'Urban.brussels confirme que le permis est temporaire et ne remplace pas celui que Besix s'est engagé à exécuter par convention signée avec la Région (aux conditions qui y figure).*
- *Besix déclare que cette demande ne la libère pas de l'engagement signé avec la Région*

Nous souhaitons faciliter le travail de Besix, mais en maintenant l'engagement lié à la construction du mur en béton le long de la future station de métro. Il faut donc que Besix soit prêt à réaliser cette opération dès que le projet de station de métro sera relancé."

Considérant qu'à contrario de ce qui est mentionné dans le précédent avis, la présente demande de permis concerne des actes définitifs et non temporaires;

Considérant l'avis d'Access & Go daté du **09/07/2026** précisant que le projet est conforme aux exigences du RRU en terme d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que le rapport d'incidence du dossier initial n'a pas dû être modifié suite aux modifications mineures demandées, que le bureau d'étude en charge du rapport d'incidence a précisé dans un courrier daté du **24/03/2026** qu'aucune incidences notables n'est à prévoir suite aux modifications envisagées et que ce courrier est joint à la demande de permis;

Considérant que la présente demande de permis modificatif porte uniquement sur l'immeuble B et ses abords;

Considérant que les façades de la tour et du podium sont modifiées afin d'alléger leur poids sur la structure existante, que pour autant la qualité des éléments utilisés pour former la nouvelle façade n'est pas réduite, qu'il s'agit d'un changement d'esthétique tout en conservant une attention aux détails qui font l'harmonie de ces nouvelles façades;

Considérant que les tests sur les armatures existantes dans le béton de la structure conservée ont démontrés l'insuffisance de la résistance réelle du béton pour reprendre les charges imaginées à la base, que les nouveaux éléments proposés ont un comportement et une dynamique de reprise du vent plus adaptés à la structure existante;

Considérant que la nouvelle proposition de façade permet d'amener plus de lumière naturelle et d'avoir une vue plus dégagée vers le ciel depuis les bureaux, que la largeur réduite des vitrages permet un aménagement intérieur plus simple;

Considérant que le podium et la tour sont unifiés par un même élément de béton qui est travaillé différemment au niveau du détail afin de conserver en même temps une distinction propre à chacun;

Considérant que le motif de feuille lié à l'histoire d'Henri Matisse ne peut finalement pas être utilisé sur les linteaux au vu des droits d'auteurs, qu'une attention particulière aux détails sera plutôt portée sur les aspects et pliures du béton utilisés en façades;

Considérant qu'une bande en métal de couleur bronze définit la séparation entre les éléments préfabriqués des façades et vient souligner ceux-ci,

Considérant que le couronnement de la tour est conservé avec un métal perforé d'un motif spécifique qui n'est pas encore déterminé à ce stade;

Considérant que la façade du dernier niveau du podium est rehaussée de 20cm, que ce n'est pas significatif au niveau de la volumétrie globale du projet, que le niveau de la tour est également relevé, passant de 109,45 à 110,64m (éléments techniques en toiture) depuis le niveau de la mer, en dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU ;

Considérant que la dérogation est minime, que les éléments rehaussés consiste en des cabanons techniques en retrait de la toiture et non visible depuis les espaces publics qui ne change en rien la volumétrie existante du projet, qu'ainsi la dérogation est acceptable;

Considérant que des aménagements intérieurs sont revus, que l'entrée principale est recentrée, que le nombre de vestiaires et de douches pour les cyclistes est augmenté et que les locaux techniques sont réduits grâce à la connexion au réseau d'énergie thermique (ESCO) se trouvant dans l'immeuble A;

Considérant que la réduction en surface des locaux techniques permet de donner plus de place aux autres fonctions présentes au sous-sol -I;

Considérant que certains éléments structurels sont réalisés en attente au cas où une liaison serait souhaitée de la tour et du podium, niveau par niveau, qu'ainsi le projet conserve une certaine flexibilité d'aménagement;

Considérant qu'au niveau +2 de l'atrium, la passerelle est légèrement réduite, qu'au niveau +4 une nouvelle passerelle est créée afin d'intensifier l'animation de l'atrium;

Considérant qu'en toiture du podium, la partie végétalisée de manière semi-intensive de 126m² côté arrière est presque entièrement supprimée, que toutefois un rééquilibrage

d'un côté à l'autre du podium permet de conserver les mêmes surfaces végétalisées au projet (170m²);

Considérant que des corrections minimales des niveaux de planchers ont été effectuées en rapport à la situation existante, qu'un réaménagement de certains locaux est effectué en fonction de la modification du noyau d'ascenseurs et d'escaliers, que les colonnes sont placées légèrement en recul par rapport aux façades;

Considérant que le retrait de la façade de la tour côté podium est augmenté d'un niveau afin de distinguer entre les 2 éléments sans leur donner une identité séparée;

Considérant que l'aménagement au sol est revu en fonction du métro 3 qui n'a pas obtenu son permis d'urbanisme et dont le projet semble reporté à long terme;

Considérant que la terrasse au sol du restaurant est agrandie, tout en maintenant sur site le même ratio de pleine terre, que des changements mineurs sont opérés sur les abords afin de privilégier les qualités du projet aux éventuelles aménagement nécessaires au projet du métro 3 à l'arrêt;

Considérant que la superficie de plancher totale des bureaux dans l'immeuble B passe de 19.564m² à 19.628,3m², que cette modification de la superficie entrainera une modification de la charge d'urbanisme;

Considérant de ce qui précède, que le projet s'intègre aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et respecte le bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE