

**URB/19980 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer lourdement un immeuble de bureaux existant en bâtiment passif, nouvelle façade et traiter l'étage technique ; Boulevard du Roi Albert II 9; introduite par Monsieur et Madame Filip - Petra DE POORTER - SOBRY BANIMMO S.A. Avenue des Arts, 27 à 1040 Bruxelles.**

## **AVIS**

Considérant que la demande se situe en zone administrative le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone d'activité administrative avec service obligatoire le long de la rue Georges Matheus au plan particulier d'affectation du sol n°26 îlot 6 du Quartier Nord A.M. 19/04/1990;

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 7.4 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur façade -balcons, terrasses et oriels);

Considérant que la demande se situe également pour une petite partie sur le territoire de la Ville de Bruxelles et qu'une demande y a également été introduite;

Vu le Règlement communal sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles ;

Considérant que la demande déroge au R.B., art.70 (ouverture vers l'extérieur de portes au rez-de-chaussée avec débordement sur le domaine public) et à l'art.74 (bretèches) ;

Vu l'avis du SIAMU du 10/12/2015;

Vu l'enquête publique organisée conjointement avec la Ville de Bruxelles du 8 au 22 février 2016; vu l'unique réaction à l'enquête publique, portant sur la suppression d'un horeca situé à l'angle du Bd. Roi Albert II et de de la rue Georges Matheus, dans ce quartier de bureaux où la demande est pourtant forte;

Considérant cependant qu'il n'y avait pas d'Horeca a cet endroit précédemment alors que le PPAS prévoit un Horeca obligatoire le long de la rue Matheus;

Considérant que la demande déroge au R.B., art.74 en ce que la bretèche a une largeur de 23,40m, soit 0,20m de plus que la largeur maximum de 2/3 de la largeur de la façade;

Considérant que la dérogation est minime;

Considérant que la demande déroge au R.B., art.74, en ce que la bretèche s'étend jusqu'au 9ème étage, soit l'étage supérieur;

Considérant que la perspective de ce volume depuis le boulevard est accentuée par la grande terrasse située au 8ème étage;

Considérant que dès lors la dérogation au R.B., art.74 est acceptable;

Considérant que la demande déroge au R.B., art.70 en ce que la porte au rez-de-chaussée s'ouvre vers l'extérieur;

Considérant qu'il s'agit d'une porte de secours ;

Considérant que le trottoir présente une largeur de 4,70m et que l'ouverture de la porte n'est dès lors pas susceptible d'entraver le passage des piétons;

Considérant que dès lors la dérogation au R.B., art.70 est acceptable;

Considérant que le projet prévoit une rénovation lourde de l'immeuble de bureaux afin d'offrir un bâtiment répondant aux critères de bâtiment passif et aménager de nouveaux plateaux de bureaux paysagers;

Considérant que l'enveloppe du bâtiment sera entièrement modifiée;

Considérant la démolition/reconstruction de l'étage +9;

Considérant que le volume du bâtiment rénové s'inscrit parfaitement dans le gabarit existant et est conforme au PPAS;

Considérant que le projet s'adapte aux critères du CoBrace en matière d'emplacements de parking et du RRU en matière d'accessibilité aux PMR et aux vélos;

Considérant que l'étage niveau +9 actuellement destiné aux installations techniques et à des locaux de stockage sera transformé en un étage abritant des bureaux et des installations techniques;

Considérant que le projet prévoit également la possibilité d'installer 150 panneaux photovoltaïques sur la toiture;

Considérant que ces panneaux ne seront pas visibles depuis la voie publique ;

Considérant que le projet prévoit également une diminution des emplacements de parking (de 146 à 51 emplacements) et donc une diminution de la largeur d'accès au parking avec rampe simple (avec feux) et non plus double;

Considérant de ce fait que la diminution des emplacements de parking permettra de relocaliser une partie des installations techniques et de créer de nouveaux locaux de stockage (caves);

Considérant que les modifications du permis d'environnement sont actuellement étudiées avec l'IBGE;

Considérant que la rénovation de la façade créera à l'angle du boulevard du Roi Albert II et de la rue Georges Matheus un atrium double hauteur composé d'un vitrage extra clair et transparent;

Considérant la création d'un local vélos + vestiaires et douches au rez-de-chaussée;

Considérant qu'un quai de déchargement sera créé dans la rue Georges Matheus;

Considérant que le projet prévoit des surfaces réservées à des services obligatoires le long de la rue Georges Matheus comme imposés dans le PPAS;

### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)**

[ revoir le positionnement du local vélo pour ne pas que les cyclistes utilisent la sortie de secours

[ Les dérogations au règlement à la bâtisse de la Ville de Bruxelles sont accordées ainsi que la dérogation à l'article 10 du titre I du RRU