URB/20057 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer la façade d'un immeuble de bureaux existant et augmenter le gabarit de 2 étages ; Avenue du Boulevard 21;
introduite par Monsieur Eric MORESCO - Manhattan Office S.P.R.L. avenue du Boulevard, 21 à 1210 Bruxelles.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet déroge à l'art 3 du PPAS 26 quartier nord - ilot 1 (dispositions particulières aux zones)
Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)
et sous l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ainsi que sous application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde)
Vu l'avis du service d'incendie du 2 mai 2016 ;
Considérant que la demande vise la démolition-reconstruction de la façade à partir du 4ème étage ;
Considérant que le projet prévoit la construction de deux étages supplémentaires ;
Considérant la construction de 4.831 m² de bureaux supplémentaires ;
Considérant que la demande a comme but de moderniser un immeuble de bureaux obsolète et d'améliorer son architecture ;
Considérant que pour améliorer l'habitabilité des bureaux, un jardin intérieur sera créé sur 3 étages afin de dédensifier les bureaux ;
Considérant que la rehausse de deux étages abritera un étage de bureaux et 1 étage technique ;
Considérant la création d'une terrasse panoramique au 27ème étage ;
Considérant que les activités présentes actuellement dans le socle ne seront pas impactées par la présente demande ;
Considérant que la nouvelle façade vise à donner au bâtiment une valeur architecturale plus moderne et plus remarquable dans la ville ;
Considérant que le bâtiment ainsi rénover participera à l'animation du quartier, en rapport avec la rénovation de l'espace public alentours ;
Considérant que l'immeuble se situe en zone de forte mixité au PRAS et que la maille de la CASBA est négative ;
Considérant cependant que la prescription 0.9.qui autorise l'accroissement , inférieure à 20%de la surface autorisée ;
Considérant que la demande déroge à la prescription 10 du PPAS en terme de gabarit ;
Considérant que la tour n'est elle-même pas construite conformément aux zones du PPAS ;
Considérant dès lors que pour l'augmentation de la hauteur on peut également appliquer la prescription 0.9 du PRAS ;
Considérant qu'en matière de hauteur, le gabarit rehaussé s'alignera sur la partie haute « Sheraton » sans la dépasser ;
Considérant dès lors que la demande est conforme au RRU en terme de gabarit ;
Considérant que la demande déroge au RCU en ce que la toiture plate n'est pas verdurisée ;
Considérant que cette toiture abritera une batterie de panneaux solaires et qu'il n'est donc pas possible d'envisager sa verdurisation ;
Considérant le peu d'apport paysager d'une toiture verte au 27ème étage ;
Considérant que le projet n'est pas soumis à rapport d'incidences car la modification ne porte pas sur la construction de plus de 20.000 m² de bureaux ;
Considérant qu'en matière de mobilité le site est particulièrement bien situé, en bordure de petite ceinture, à proximité de la gare du Nord et de diverses stations de métros et arrêts de bus ;
Considérant qu'un permis d'environnement existe pour la tour ;

Considérant que les modifications aux installations classées seront notifiées à l'IBGE pour approbation ;
Considérant que l'augmentation de 4831 m² de bureaux sera soumise aux charges d'urbanisme conformément à l'arrêté du 26 septembre 2013 ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ

- notifier les changements au niveau du permis d'environnement à Bruxelles-Environnement
- BDU s'abstient.