**URB/20732 : Demande de permis d'urbanisme pour modifier partiellement l'affectation d'un immeuble de bureau en commerce et aménager les toitures en jardins ; boulevard du Roi Albert II 5 ;
introduite par Monsieur Nicolas Billen NOR5 Mechelsesteenweg 176 à 2018 Anvers.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Nicolas Billen NOR5, Mechelsesteenweg 176 à 2018 Anvers visant à modifier partiellement l'affectation d'un immeuble de bureau en commerce et aménager les toitures en jardins, situé boulevard du Roi Albert II 5 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones administratives, le long d'un espace structurant au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe en zone administrative avec services autorisés au rez-de-chaussée au PPAS n°26 « QUARTIER DE LA GARE DU NORD (ilots 6,7 et 8) », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Part » en date du 19/04/1990. ;

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du22/08/2022 portant les références T2007.0129/7 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l’avis du BMA en date du 16.08.2022 ;

Vu le permis d’environnement modificatif visant la transformation des installations classées de l’immeuble, délivré par Bruxelles-Environnement en date du 06.09.2022 ;

Vu la note de « non incidences » fournie avec le dossier ;

Considérant que la demande tombe sous l’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)

Considérant que la demande a été soumise à l’avis d’(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) : BMA ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 29/08/2022 au 12/09/2022 ;

Considérant que la demande est conforme au PPAS ;

Vu que la demande vise les modifications suivantes :

* Transformation des façades
* Transformation de certaines terrasses en jardins
* Démolition partielle de la dalle du 1er étage afin de créer une double hauteur
* Implantation de bassins d’orage sous la rampe du parking
* Créer de nouvelles ouvertures dans les cages d’escaliers
* Implantation d’un nouveau parking vélos
* Implantation de bornes de rechargement électrique
* Transformation d’une partie de l’étage technique au +11 en bureaux et toiture/jardin

Considérant que la présente demande vise à rendre le bâtiment plus performant énergétiquement et s’inscrivant dans une démarche écologique en matière d’îlot de fraîcheur, de biodiversité et de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet prévoit de créer une entrée principale avec une identité claire à l’angle du boulevard du Roi Albert II et la rue des Croisades ainsi que la création de nouvelles entrées rue des Croisades et rue du Marché permettant ainsi un meilleur dialogue avec l’espace public ainsi qu’une meilleure animation de celle-ci ;

Considérant la création d’un restaurant au rez-de-chaussée, d’une salle de sport et d’un espace de co-working afin de créer également une animation en soirée et les week-ends ;

Considérant que le réaménagement du rez-de-chaussée, tant le long du boulevard du Roi Albert II que le long des rue du Marché et des Croisades donnera une impression de fluidité et de visibilité et animera ainsi l’espace public en représentant plus de 56% du périmètre des façades ;

Considérant qu’une rue intérieure allant du boulevard du Roi Albert II jusqu’à la rue du Marché augmentera la perméabilité du bâtiment et augmentera le flux piéton dans et autour du bâtiment en alimentant la déambulation des visiteurs autour des différentes fonctions offertes au rez-de-chaussée ;

Considérant que la rénovation vise à créer un bâtiment durable en terme de circularité, mutabilité et reconvertibilité du bâti ;

Considérant la création d’un système de rétention d’eau au sous-sol dont les 80 m³ d’eaux récupérées seront utilisées dans une partie des sanitaire de l’immeubles et si nécessaire l’arrosage des toitures végétalisées ;

Considérant qu’il est également prévu un bassin d’orage de 120 m³ ;

Considérant que ces installations visent à rencontrer la norme « water neutral » de Bruxelles-Environnement ;

Considérant qu’il est également prévu un grand parking vélo de 255 m² avec 8 emplacements pour vélos-cargo, avec douches et vestiaires afin d’encourager la mobilité douce au sein des usagers du bâtiment ;

Considérant que la rénovation lourde se fait dans le volume existant en préservant un maximum la structure du bâtiment tout en assurant sa mutabilité dans le futur ;

Considérant que le bâtiment existant présente une volumétrie accidentée avec de nombreuses toitures plates inaccessibles ;

Considérant que la présente rénovation vise à « adoucir » ces accidents par l’aménagement de toitures terrasses végétalisées ;

Considérant qu’il est prvu une légère rehausse de la façade côté gauche afin de s’aligner au bâtiment voisin tout en restant dans des dimensions autorisées par le PPAS ;

Considérant que l’ensemble des modifications apportées à la volumétrie s’inscrivent dans une optique d’amélioration de l’intégration de l’immeuble dans son environnement et son contexte urbain tout en respectant les prescriptions du PPAS, tout se démarquant au niveau des matériaux de façade et son caractère « vert » grâce aux nombreuses toitures jardins ;

Considérant la création de toitures vertes semi-intensives et intensives dont certaines permettront la plantation d’arbustes ;

Considérant qu’il est prévu dans le patio la plantation de plantes à bulbes permettant une période de floraison de février à novembre ;

Considérant qu’il est également prévu un mélange type prairie fleurie comprenant des espèces mellifères afin d’améliorer la biodiversité ;

Considérant que les nouvelles façades sont étudiées afin de créer une unité d’ensemble à l’immeuble tout en se différenciant de la programmatique différente du rez-de-chaussée ;

Considérant que les matériaux sont prévus pour apporter un confort thermique et une amélioration de la PEB ainsi qu’un confort acoustique accru aux nouveaux utilisateurs de l’immeuble ;

Considérant que le projet s’inscrit dans le projet régional de revitalisation du quartier Nord ;

**AVIS Favorable à la majorité**