**URB/20999 : Demande de permis d'urbanisme pour Modifier l'aspect des façades, revoir les abords et ajouter un plancher dans le local technique situé au niveau -2 d’un immeuble de bureaux (modification du permis d’urbanisme 14/DER/584847 délivré le 04/05/2016); Boulevard du Roi Albert II 9 ;  
introduite par Monsieur Charles-Aurian Collette - Régie des Bâtiments Avenue de la Toison d'Or 87 bte 2 à 1060 Saint-Gilles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Charles-Aurian Collette Régie des Bâtiments , Avenue de la Toison d'Or 87 bte 2 à 1060 Saint-Gilles visant à Modifier l'aspect des façades, revoir les abords et ajouter un plancher dans le local technique situé au niveau -2 d’un immeuble de bureaux (modification du permis d’urbanisme 14/DER/584847 délivré le 04/05/2016), situé Boulevard du Roi Albert II 9 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, zones administratives 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 dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** dénommé **PPAS n° 26/îlot 6 - QUARTIER DE LA GARE DU NORD - adopté par arrêté Ministériel du 19/04/1990 ;**

Considérant que la demande a été soumise à l’avis des instances suivantes :

* Bruxelles Mobilité (BM) ;
* VIVAQUA, gestionnaire du service public de l’eau potable et de l’assainissement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
* Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB) ;

Considérant l’avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité (BM) daté du 13/05/2025 et portant les références suivantes : BM/DGI/2025\_PU\_098 ;

Vu l’avis de VIVAQUA, portant la référence IN 1435746 OUT 847208 , envoyé au fonctionnaire délégué en date du 22/05/2025;

Vu l’avis de la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (STIB), envoyé au fonctionnaire délégué en date du 16/06/2025;

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 aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 26/05/2025 au 09/06/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite(s) ;

Vu les permis d’urbanisme 20459 et 20543 délivrés respectivement le 05/11/2019 et le 27/10/2020 par le Collège des Bourgmestre et Echevins visant à transformer et rénover un immeuble de bureau ;

Considérant que le bâtiment a été racheté par la Régie des bâtiments de l’Etat fédéral afin d’y abriter, notamment le Centre de crise National (NCCN) ;

Considérant que la demande vise à adapter le bâtiment à ses nouvelles fonctions ;

Considérant que le permis modificatif vise à :

* Installer des grilles d’extraction et de prise d’air sur les 3 façades ;
* Remplacer la porte de garage par une porte antieffraction de type « speedgate »

Considérant que trois grilles de ventilation, une sur chaque façade, seront installées en permettant la prise d’air frais des groupes de secours situés au sous-sol et une permet le rejet d’air chaud non vicié ;

Considérant que ces trois grilles sont intégrées discrètement dans l’expression des façades ; que la proposition est acceptable ;

Considérant que la demande vise également à remplacer la porte de garage par un *speedgate* anti-effraction ; que cette nouvelle porte est indispensable pour l’installation du Centre de Crise National (NCCN); qu’elle ne nuit pas à l’expression de façade ni aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que ces modifications n’auront que très peu d’impact sur l’esthétique global du bâtiment ;

Considérant les abords du boulevard Roi Albert II, intègre de large trottoirs, une piste cyclable en chaussée et des bandes de stationnement ;

Considérant que la demande vise également la modification des abords le long du boulevard du Roi Albert II et la suppression de 3 emplacements de parking ;

Considérant que le projet tend également à modifier les abords immédiats du bâtiment afin de répondre aux enjeux de sécurisation des abords du bâtiment ;

Considérant qu’actuellement le trottoir côté boulevard Roi Albert II dispose d’une largeur de 4,30 mètres et que du côté de la rue Georges Matheus le trottoir dispose d’une largeur de 2,70 mètres ;

Considérant qu’aucun arbre n’est actuellement présent sur les abords directs du bâtiment ;

Considérant que l’espace public autour du bâtiment est essentiellement minéral et dépourvu de mobilier urbain ;

Considérant que trois emplacements de stationnement sont actuellement présents le long du boulevard du Roi Albert II, en façade de l’immeuble ; que ces places sont disposées perpendiculairement à la voirie ;

Considérant que les trottoirs sont en pavés de béton, que la voirie est en asphalte et en bon état général ;

Considérant que les eaux pluviales sont rejetées dans les égouts classiques sans dispositif visible de gestion intégrée des eaux de pluie ;

Considérant que le projet prévoit de porter la largeur du trottoir du boulevard Roi Albert II à 5,30 mètres, à +/- 3 mètres du côté de la rue Georges Matheus et à +/- 3,90 mètres du côté de la rue du Marché ;

Considérant que deux fosses de plantation renforcées seront aménagées du côté de la rue Georges Matheus ; qu’elles présenteront respectivement une largeur de 4,75 mètres, une longueur de 22,20 mètres pour la première et de 30,80 mètres pour la seconde ; qu’un cheminement permettant le franchissement de la rue est préservé entre les deux fosses ;

Considérant qu’une fosse de plantation est également prévue entre le trottoir et la chaussée carrossable le long de la rue du Marché ;

Considérant que ces fosses de plantations seront surélevées de 80 cm côté trottoir et de 110 cm côté chaussée ;

Considérant que les fosses de plantations seront végétalisées à l’aide d’arbustes bas et de plantes vivaces ; que les essences choisies sont le Viburnum davidii, le Sarcococca confusa, le Pennisetum alopecuroides, la Bergenia cordifolia et la Liriope muscari ;

Considérant que le projet vise à supprimer une place de stationnement sur le boulevard Roi Albert II, et à conserver deux places existantes en les affectant exclusivement au stationnement réservé ; que ces deux places seront encadrées de bollards rétractables pour en sécuriser l’accès ;

Considérant que des dispositifs de sécurisation des abords seront implantés, comprenant des bollards fixes ou rétractables, des arceaux de sécurité en acier inox, et des bacs à plantes renforcés par des dispositifs de protection ;

Considérant que le projet vise à sécuriser les abords d’un bâtiment à vocation publique ;

Considérant que l’ensemble de ces aménagements s’intègre dans une volonté de renforcer la sécurité autour du bâtiment, tout en contribuant à la végétalisation de l’espace public par l’ajout de bacs à plantes et fosses de plantations ;

Considérant que l’ensemble des dispositifs seront implantés de manière à ne pas gêner la visibilité entre piétons et automobilistes, notamment aux abords des sorties de garage et des passages piétons;

Considérant qu’il y a lieu de respecter le titre VI du RRU et son article 6 en ce que le trottoir doit être continu au droit de l’entrée carrossable du bâtiment, être constitué d’un même revêtement et que son niveau doit être maintenu ; qu’il y a lieu d’intégrer une bordure biseauté entre la jonction du trottoir et la chaussée ;

Considérant que les bacs de plantation prévus dans le projet peuvent ponctuellement réduire la largeur du cheminement piéton ; qu’il y a lieu, dès lors, de les espacer suffisamment afin de ne pas entraver la fluidité des déplacements piétons, notamment en tenant compte des contraintes d’accessibilité PMR ;

Considérant que pour limiter l’encombrement de l’espace public, il serait préférable de remplacer certains des bacs à plantes prévus en extrémité du trottoir par un allongement de la fosse de plantation existante ;

Considérant que cette prolongation doit se faire de manière progressive, tout en assurant les mesures de sécurité nécessaire, en légère élévation jusqu’à atteindre les 110cm prévu, afin d’assurer la continuité du traitement paysager sans créer d’obstacle au cheminement ou à la lisibilité de l’espace public ;

Considérant également qu’il y a lieu d’intégrer des dalles podotactiles au droit des traversées piétonnes afin de guider les PMR vers une ligne guide ;

Considérant que le projet, participe à une amélioration qualitative et sécuritaire de l’espace public, par la suppression d’une place de stationnement, l’implantation de mobilier dissuasif et protecteur, et l’introduction de végétation dans un environnement très minéral ;

Considérant qu’il y a lieu d’établir une convention avec le gestionnaire de voirie, et d’introduire une demandes d’autorisations pour toute intervention sur la voirie régionale ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Respecter l’article 6 du Titre VI du RRU en ce que le trottoir doit être continu et de même niveau au droit de l’entrée carrossable du bâtiment et accompagné d’une bordure biseauté ;
* Garantir une largeur de passage libre de 1,50 mètre entre les éléments de sécurisation implantés sur le trottoir ;
* Remplacer quelques bacs de plantations individuels par le prolongement progressif des fosses de plantations afin de limiter l’encombrement de l’espace public ;
* Intégrer des dalles podotactiles au droit des traversées piétonnes conforme au Vademecum de l’accessibilité piétonne ;
* Contacter gestion.voiries@sprb.brussels concernant l’aménagement du mobilier de sécurisation en voirie régionale et sa gestion