

URB/21074 : Demande de permis d'urbanisme pour Adapter la volumétrie générale du bâtiment : suppression de certains volumes à l'arrière avec réaménagement des toitures , modification du patio intérieur situé au R+1, modification de la porte d'entrée et réaménagement suite au maintien de l'escalier existant intérieur (permis modificatif du PU 14/PFD/1893926 octroyé le 04/09/2023) ; Avenue des Arts 13 - 14 / Rue de la Charité 38 ; introduite par Monsieur Adnane Ben hssain - QPT TOWER Avenue des Communautés 100 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Adnane Ben hssain QPT TOWER , Avenue des Communautés 100 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert visant à adapter la volumétrie générale du bâtiment : supprimer certains volumes à l'arrière avec réaménagement des toitures , modifier le patio intérieur situé au R+1, modifier la porte d'entrée et réaménager suite au maintien de l'escalier existant intérieur (permis modificatif du PU 14/PFD/1893926 octroyé le 04/09/2023), situé Avenue des Arts 13 - 14 Rue de la Charité 38 ; Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones administratives au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS). ;

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics), l' application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire), l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) , 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 déroge à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 02/02/2026 au 16/02/2026 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite;

Considérant que la présente demande porte sur des adaptations du projet délivré ;

Considérant que l'escalier en spirale de forme ovale, décrit dans le rapport patrimoniale de la DPC est conservé à son emplacement d'origine ;

Considérant que ce maintien permet une rationalisation et une simplification des trajets d'évacuation vers la façade à rue ;

Considérant que ce maintien permet également à tous les étages une rationalisation des sanitaires et des gaines techniques libérant au maximum les espaces de bureaux ;

Considérant que le patio prévu au +1 a été reconfiguré afin de rendre la terrasse accessible directement sans passer par la surface vitrée et d'augmenter ainsi la surface de la toiture végétale ;

Considérant que le permis prévoyait une rehausse du bâtiment à front de la rue de la Charité de 4 niveaux ; Considérant que la présente demande vise à conserver ce bâtiment à son niveau rez+1 en conservant la façade existante et préservant son architecture ;

Considérant qu'une toiture végétale de 144 m² est prévue sur ce bâtiment ;

Considérant que la rajoute au bâtiment arrière prévue pour accueillir un escalier de secours du +5 au +11 est également supprimée, permettant de libérer la façade existante, de conserver son caractère architectural;

Considérant que l'absence d'augmentation de volume sur les bâtiments arrière allège l'intérieur d'îlot et met en valeur le volume de couronnement tout en conservant l'architecture typique du bâtiment existant ;

Considérant qu'il est prévu un petit escalier extérieur afin de relier le +9 et le +10 pour créer un nouveau chemin d'évacuation conformément aux exigences du SIAMU ;

Considérant qu'il est prévu un escalier donnant accès à la toiture technique dans un volume métallique entre le +10 et le toit ;

Considérant qu'il était prévu de créer une « faille lumineuse dans la façade du volume élevé rue de la Charité, le long du mitoyen ;

Considérant que cette faille n'est plus nécessaire et que la façade sera conservée avec les motifs hexagonaux d'origine ;

Considérant que l'ensemble des modifications proposées tendent à améliorer le projet tant d'un point de vue conservation du patrimoine et respect de l'architecture du bâtiment existant que d'allègement du bâti et de diminution de l'atteinte à intérieur d'îlot vers la rue de la Charité ;

AVIS Favorable (unanime)