

**URB/20033 : Demande de permis d'urbanisme pour rénover et réaménager un immeuble de bureaux avec modification des matériaux de façade et modification du volume; Square Victoria Régina 1; introduite par Monsieur Rafael MACIA - LURI 1 S.A. Plaza de la Independencia, 8-2 à 28001 MADRID (ESPAGNE).**

## **AVIS**

Considérant que le bien concerné se trouve en zone administrative au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe dans le PPAS 16 approuvé par AR. du 17/10/1974;

Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (dans le parc Botanique, arrêté de classement du 15 mai 1964) ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 7.4. (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) et des prescriptions générales 0.9. (clause de sauvegarde) et 0.3. (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) du PRAS ;

Considérant que le projet déroge aux articles 8 (hauteur - constructions isolées) et 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) du titre I du RRU ;

Considérant que le projet est conforme au PPAS;

Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction ;

Considérant que comme la tour se situe dans l'enceinte d'un bien classé, la procédure de permis unique a été appliquée ;

Considérant que la demande vise à mettre aux normes actuelles un immeuble de bureaux obsolète ;

Considérant que l'augmentation des surfaces brutes de bureau représentent moins de 20 % de la surface totale de l'immeuble ; Considérant que le rez-de-chaussée sera entièrement vitré, que l'entrée sera repositionnée vers le square Victoria Régina et qu'un parvis sera créé afin d'améliorer le dialogue entre la tour et l'espace public ;

Considérant que la nouvelle façade sera constituée d'un mur double peau composé de vitrages clairs et de vitrages sérigraphiés afin de rappeler l'ancienne composition de façade faite de vitrage clair et de panneaux métalliques blancs ;

Considérant que les interventions architecturales projetées visent à intégrer l'immeuble dans le paysage et en particulier dans le parc Botanique ;

Considérant que la masse sphérique constitue un geste architectural, visant à rappeler le dôme du bâtiment du Botanique ;

Considérant que le gabarit actuel de la tour sera conservé, même si les installations techniques en toiture seront cachées par un volume supplémentaire ;

Considérant que le jeu de volumes et de décrochages en façade permettra de rompre l'aspect monolithique de l'immeuble ;

Considérant que le bâtiment projeté est proche d'autres bâtiments de hauteurs importantes;

Considérant dès lors que la dérogation à l'article 8 du titre I du RRU est acceptable;

Considérant que la saillie en façade avant n'est pas de nature à porter préjudice aux bâtiments environnants, vu que la construction est isolée;

Considérant de ce fait que la dérogation à l'article 10 du titre I du RRU est acceptable;

Considérant que la CRMS a émis un avis conforme favorable en sa séance du mercredi 20 avril;

Considérant qu'il conviendra de tenir compte des conditions de la CRMS pour les parties classées;

Considérant que le nombre d'emplacement de parking reste inchangé et que les installations techniques seront remplacées sans modification des rubriques du permis d'environnement

## **AVIS FAVORABLE (UNANIME)**

Bruxelles-Environnement rappelle que les changements apportés aux installations classées doivent être notifiées