

URB/20073 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer et rénover un immeuble de bureau; Boulevard du Roi Albert II 7; introduite par Monsieur et Madame Christophe - Sheelam MIGNOT - CHADHA - IMMO JACQ MAIN S.A. Rue Montoyer, 10 à 1000 Bruxelles.

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 le bien se trouve en zone administrative avec services autorisés au rez-de-chaussée au PPAS n° 26 QN - A.M. 19/04/1990 mais que celui-ci a été abrogé sur la Ville de Bruxelles ;

Considérant que le projet déroge à l'art 4.b.2 du PPAS 26 quartier nord - ilots 6, 7 et 8 (prescriptions relatives à l'implantation, aux volumes et aux caractéristiques des constructions – gabarits) ;

Considérant que le projet 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 le projet est situé à cheval sur les deux communes mais principalement sur le territoire de Saint-Josse;

Vu l'avis du service d'incendie du 04/08/2016 ;

Vu l'avis de la Ville de Bruxelles du 20/10/2016

Considérant que l'enquête publique, organisée simultanément sur les deux communes, n'a suscité aucune réaction de la part du voisinage ;

Considérant que le projet concerne la réhabilitation d'un immeuble de bureaux vide afin de le rendre conforme aux normes actuelles, améliorer ses performances énergétiques et modifier son aspect architectural en façade avant afin qu'il se démarque des constructions voisines ;

Considérant que la demande vise à transformer une partie des parkings au niveau -1 en patio et salle de conférence en mettant en relation les deux niveaux et créant ainsi une grande salle avec une double hauteur sous plafond ;

Considérant que ce patio sera éclairé naturellement par une verrière créée dans la cour ;

Pour la commune de Saint-Josse:

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'accent sera mis sur la transparence et la liaison entre le boulevard du Roi Albert II et la rue du Marché ;

Considérant qu'une cafétéria sera créée au rez-de-chaussée afin d'améliorer la convivialité et renforcer le lien entre le bâtiment et le quartier ;

Considérant la création d'un local vélo avec un nouvel accès de plein-pied sur le boulevard permettant d'encourager l'utilisation du vélo par les travailleurs ;

Considérant que le 9ème étage du bâtiment, est actuellement affecté en étage technique ;

Considérant que la plus part des installations seront placées au -1 et que de ce fait les surfaces récupérées pourront être affectées en bureaux ;

Considérant que pour offrir une meilleure rationalisation des volumes, la toiture actuellement à versant de 45° sera remplacée par une toiture plate ;

Considérant que cette rehausse constitue une dérogation au PPAS ;

Considérant que pendant la toiture plate s'accorde mieux avec les constructions en terrasse des étages inférieurs ;

Considérant de ce fait que la dérogation au PPAS est acceptable ;

Considérant que la cour se situe entre deux immeubles et est de ce fait coupée en deux ;

Considérant que cet espace sera mis en relation avec la cafétéria afin que celle-ci puisse bénéficier d'un espace extérieur ;

Considérant que la cour se situe sur une dalle de béton et que les plantations actuelles sont fort abimées ;

Considérant que les nouvelles plantations prévues seront plus en adéquation avec le peu d'ensoleillement possible et en privilégiant les espèces qui s'y sont bien maintenues ;

Considérant que les immeubles 9 et 7 boulevard du Roi Albert II ont été construits de manière unitaire ;

Considérant la volonté du demandeur d'individualiser l'immeuble en transformant la façade afin de lui donner une identité propre ;

Considérant que la rehausse en façade avant constitue un geste architectural et n'entraîne aucune modification de la superficie plancher ;

Considérant que les éléments en décrochements visent à réduire l'aspect massif actuel du bâtiment et donner une impression de verticalité couronnée par l'extension verticale ;

Considérant que le hall sur 2 niveaux sera mis en valeur par du vitrage afin de permettre une vision au travers de l'îlot ;

Considérant que le réaménagement total de l'immeuble entraîne une diminution de 364 m² de surface de bureaux ;

Pour la Ville de Bruxelles:

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.3, en ce que la nouvelle façade dépasse l'alignement de 10cm au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet déroge au R.B., art.74 et au R.R.U., Titre I, art.10 en ce que la bretèche a une largeur de 35,3m, soit 11,8m de plus que la largeur maximum de 2/3 de la largeur de la façade ;

Considérant que le projet déroge au R.B., art.74 en ce que la bretèche n'est pas inscrite dans un gabarit limite déterminé par un plan vertical à 45° avec celui de l'alignement et partant à 0,60m des mitoyennetés ;

Considérant que le projet déroge au R.R.U., Titre I, art.10 en ce que la bretèche dépasse les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne ;

Considérant que la demande déroge au R.B., art.74, en ce que la bretèche s'étend jusqu'à l'étage supérieur situé sous la corniche principale de la façade ;

Considérant que le bâtiment est implanté le long du boulevard du Roi Albert II, qui présente une largeur de +/- 45m ;

Considérant que l'expression architecturale projetée s'intègre bien dans son environnement ;

Considérant que dès lors, les dérogations au R.B., art.74 et au R.R.U., Titre I, art.10 sont acceptables ;

Considérant néanmoins qu'une redevance annuelle indexée due pour l'occupation du domaine public par certains éléments de façade débordant de l'alignement des constructions sera réclamée et que le montant de cette redevance sera

fixé après exécution et vérification des travaux ;

Considérant néanmoins qu'il est nécessaire d'introduire un engagement relatif aux saillies extraordinaires et à la redevance y afférente ;

Considérant que la demande déroge au R.B., art.70 en ce que la porte au rez-de-chaussée s'ouvre vers l'extérieur ;

Considérant qu'il s'agit d'une porte de secours ;

Considérant que le trottoir présente une largeur de 4,7m et que l'ouverture de la porte n'est dès lors pas susceptible d'entraver le passage des piétons ;

Considérant que dès lors la dérogation au R.B., art.70 est acceptable;

Considérant néanmoins qu'il est nécessaire d'introduire un engagement relatif à cette dérogation ;

Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux biens voisins;

Considérant que la nouvelle architecture renforce la lecture en perspective oblique de l'immeuble par la création d'un relief traité en tôle blanche et en verre imprimé blanc ;

Considérant, de ce qui précède, moyennant les modifications demandées, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet prévoit des toitures plantées extensives et augmentent la superficie plantée de 616 m² ;

Considérant que le bâtiment rencontrera les normes en matière de performance énergétique ;

Considérant que l'exploitation des installations techniques et notamment d'un garage pour 206 emplacements est autorisée par un permis d'environnement valable jusqu'au 11.04.2019 ;

Considérant qu'une demande de permis modificatif, suivant l'article 7 bis de l'OPE, a été introduit par le demandeur auprès de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que lors du renouvellement du permis, le parking tombera sous l'application des normes du COBRACE et que le nombre d'emplacement devrait être réduit à 78 ;

Considérant que dans la présente demande, le demandeur propose un nombre transitoire de parking, à savoir 127 ;

Considérant que les 70 emplacements vélos actuellement situés au niveau -3 sont supprimés et que 80 emplacements vélos sont créés dans un local au rez-de-chaussée avec accès direct au boulevard ;

Considérant que cette situation est plus favorable pour les cyclistes;

AVIS FAVORABLE à la majorité