

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

Vu la demande de Monsieur Rafael MACIA LURI 1 S.A., Plaza de la Independencia, 8-2 à 28001 MADRID (ESPAGNE) visant à Rénover et réaménager un immeuble de bureaux avec modification des matériaux de façade et modification du volume., situé Square Victoria Régina 1 ;
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 périmètre du PPAS 16 approuvé par AR. du 17/10/1974;
Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (dans le parc Botanique, arrêté de classement du 15 mai 1964) ;
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 la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2016 au 18/04/2016 pour les motifs suivants :
Application des prescriptions générales du PRAS :
0.3. actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés
0.9. clause de sauvegarde
Application des prescriptions particulières du PRAS :
7.4. modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone administrative ;
Application de l'article 153 §2.a)2&3 du CoBAT: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions, caractéristiques des constructions et de leurs abords Règlement régional d'urbanisme, Titre I :
Article 8 – Hauteur d'une construction isolée ;
Article 10 - éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriel ;
Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction ;
Considérant que le projet initial est conforme au PPAS;
Considérant que le projet initial envisageait la création d'un volume sphérique dans la tour ;
Considérant que La CRMS avait émis un avis défavorable en séance du 20/04/2016 (réf. JMB/SJN-3.2/s.586) en raison notamment d'une visibilité trop importante de la sphère et des risques de reflet de la surface vitrée qui aurait eu un impact négatif sur la végétation. Elle y demandait de renoncer à tous les ajouts qui ne s'inscrivaient pas strictement dans le volume actuel et à l'application d'un vitrage couvrant la totalité de la façade;
Considérant l'avis favorable du Collège du 19/04/2016 et l'avis favorable unanime de la commission de concertation du 22/04/2016 sur le projet initial ;
Considérant les plans modifiés introduits d'initiative par le demandeur en date du 20/12/2016 en application de l'article 177/1 du Cobat, visant à répondre aux conditions émises par la CRMS dans son avis conforme du 20/04/2016 ;
Considérant que le projet modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 24/04/2017 au 08/05/2017 pour les motifs suivants :
Application des prescriptions générales du PRAS :
0.3. actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés
0.9. clause de sauvegarde
Application des prescriptions particulières du PRAS :
7.4. modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone administrative
Application de l'article 155 §2 du CoBAT pour dérogations à un PPAS dénommé « Ilot délimité par la rue du botanique, la rue du chemin de fer, le boulevard Saint-Lazare et le jardin botanique » approuvé par l'arrêté du 17/10/1974 ;
Application de l'article 153 §2.a)2&3 du CoBAT: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions, caractéristiques des constructions et de leurs abords Règlement régional d'urbanisme, Titre I :

Article 8 – Hauteur d'une construction isolée ;

Article 10 - éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels ;

Considérant que le projet modifié est repassé en séance de la Commission royale des Monuments et Sites en date du 15/03/2017 ;

Considérant que la CRMS a émis un avis favorable : « La CRMS approuve le projet de « relookage » de la tour sous réserve de :

-réétudier la possibilité d'aménager une toiture verte sur le dernier niveau;

-préciser dans les conditions de délivrance du permis les mesures pour éviter des dégradations dans le site classé durant le chantier. »

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

Considérant que l'augmentation des surfaces brutes de bureau représentent moins de 2% de la surface totale de l'immeuble ;

Considérant que la nouvelle façade sera constituée de bandeaux réalisés en matériau minéral de teinte claire à base horizontale ;

Considérant que ces bandeaux auront une hauteur variable seront réalisés en béton architectonique;

Considérant que le reste de la façade sera réalisé en éléments de mur rideaux ;

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 les colonnes initialement prévues ont été modifiées et seront réalisées en éléments minéraux de teinte claire de sorte à créer un dialogue avec le reste des éléments de la façade ; 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 a été supprimée ;

Considérant que pratiquement la moitié de la surface de façade sera non-réfléchissante, ce qui réduit l'impact négatif sur la végétation du parc par rapport au projet initial ;

Considérant de ce fait que le volume de la tour restera très simple et sobre, de manière à ne concurrencer ni le Botanique, ni les tours se trouvant autour du site ;

Considérant que le projet modifié déroge aux articles 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) et 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU ;

Considérant que le gabarit actuel de la tour sera conservé, même si les installations techniques en toiture seront cachées par un volume supplémentaire, que ce volume supplémentaire sera traité par un habillage en béton architectonique formant la continuité visuelle avec les étages inférieurs,

;

Considérant que le bâtiment projeté est proche d'autres bâtiments de hauteurs importantes, que dès lors la dérogation à l'article 8 du titre I du RRU est acceptable;

Considérant la dérogation à l'article 10, que les documents graphiques permettent difficilement d'apprécier la limite entre le domaine public et privé, qu'il y aura lieu de compléter ceux-ci ;

Considérant que la saillie en façade avant n'est pas de nature à porter préjudice aux bâtiments environnants, vu que la construction est isolée, que cette saillie permet de marquer l'entrée, que de ce fait que la dérogation à l'article 10 du titre I du RRU est acceptable;

Considérant que la dérogation au PPAS est relative au matériau employé pour l'habillage des façades, que le béton architectonique extra mince de « teinte claire » est privilégié à la pierre pour des raisons structurelles (éviter la surcharge afin de ne pas devoir renforcer la structure de la tour) ;

Considérant que les document graphiques et légendes ne mentionnent pas la teinte du béton ; que cette teinte devra être précisée afin de pouvoir apprécier l'intégration dans le site et ses abords, que dès lors la dérogation est acceptable ; Considérant que la création d'une toiture verte aurait été une plus-value intéressante du projet d'un point de vue technique ;

Considérant que dans sa note introduite le 07/03/2017, l'auteur de projet précise que « la structure de la toiture existante ne permet pas de réaliser une toiture verte assez lourde pour empêcher l'arrachement au vent. Pour réaliser une toiture plus lourde il faudrait renforcer également les fondations car la descente de charges sera trop importante par rapport à celle prévue en base » ;

Considérant qu'au vu de ces considérations techniques et qu'il s'agit d'un bâtiment existant relooké, la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est acceptable ;

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 ;

Considérant néanmoins que l'ampleur du chantier pourrait être de nature à porter atteinte au site classé ;

Considérant que toutes les mesures nécessaires devront donc être prises pour que les travaux n'entraînent pas de dégradation aux Jardins et aux éléments le composant (notamment les barrières de chantier et les protections à placer à l'extérieur à tous les étages) ;

Considérant qu'un permis chantier devra préciser sur plan les zones d'accès des véhicules, les emplacements des grues, les zones de dépôt de matériaux ainsi que les dispositifs de protection évoqués précédemment ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- ! Préciser la teinte du béton architectonique ;
- ! Préciser de manière plus explicite sur les plans les limites de l'Espace public et ne pas prévoir d'emprise du bâtiment par rapport à celui-ci ;
- ! Se conformer à l'avis favorable sous réserve émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 15.03.2017 ;
- ! Un permis chantier devra être introduit auprès de la Direction des Monuments et Sites
- ! Toutes les mesures nécessaires devront être prises pour que les travaux n'entraînent pas de dégradation aux Jardins et aux éléments le composant ;
- ! L'emprise du chantier ne pourra empiéter sur les parcelles reprises en zone de parc et en ZICHEE au PRAS (soit les parcelles 121C2, 134B2, 134C2, et 121D2).
- ! Utiliser un vitrage non teinté