

URB/20177/ : Demande de permis d'urbanisme pour rénover et augmenter les surfaces de bureaux dans le socle du Mahattan - ; Avenue du Boulevard 21;
introduite par Monsieur Eric MORESCO Manhattan Office S.P.R.L. avenue du Boulevard, 21 1210 Bruxelles.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001; Considérant que le projet déroge à l'art 3 du PPAS 26 quartier nord - ilot 1 (dispositions particulières aux zones)

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ainsi que de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

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

Vu l'avis du service d'incendie du 14 avril 2017 ;

Vu le permis d'urbanisme PU 20057 délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 13 septembre 2016 pour la rénovation et le remplacement des façades des étages supérieurs ;

Considérant que la présente demande s'inscrit dans la continuité des options architecturales de ce projet ;

Considérant que le complexe se compose de 3 unités distinctes et que le socle comprend des fonctions de commerces, un grand commerce spécialisé, de l'équipement, des bureaux et les accès aux hôtels ;

Considérant que le présent projet prévoit un accroissement des surfaces commerciales (+ 207 m²), de l'équipement (+ 55 m²) et des bureaux (+ 761 m²) ;

Considérant que ces accroissements sont conformes à la prescription 0.7 du PRAS ;

Considérant que la demande prévoit un accroissement de volume du socle au 3ème et 4ème étage ;

Considérant que cet accroissement déroge au PPAS en ce que la hauteur maximale autorisée par celui-ci est de 13 m de haut et que la construction projetée monte à 19,40 m ;

Considérant que ce PPAS, dont l'îlot 1 est la seule partie qui n'a pas été modifiée depuis sa rédaction en 1967, prévoyait la mise au même niveau de tous les socles pour prévoir une circulation piétonne ;

Considérant que les autres îlots du PPAS ont été modifiés et que conception de circulation aérienne a été abandonnée depuis longtemps ;

Considérant que la rehausse renforce l'insertion du complexe dans le paysage urbain et s'accorde avec le gabarit le plus bas de l'immeuble situé à l'angle du boulevard du Roi Albert II et de la Petite Ceinture ;

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

Considérant qu'en matière d'accroissement de surface de bureau la maille est négative pour la zone de forte mixité ;

Considérant cependant la prescription 0.9 du PRAS qui permet l'accroissement de 20% des surfaces de bureau pour les immeubles qui ne sont pas conformes au PRAS ;

Considérant que l'immeuble existant n'est pas conforme au PPAS en terme d'implantation ;

Considérant de ce fait qu'il n'est pas conforme au PRAS, la prescription 0.9 peut s'appliquer ;

Considérant que les deux augmentations successives (celle du permis de 2016 et la demande actuelle) ne dépasse pas une augmentation de 20% de la surface totale de bureaux ;

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'une analyse montrant qu'il n'y aurait pas d'incidences négatives du projet ;

Considérant que le bâtiment se situe près d'une gare et d'un pôle intermodale important (la place Rogier) et que de ce fait l'augmentation de la fréquentation de l'immeuble n'aura pas d'incidence sur la mobilité de la zone ;

Considérant que la rénovation des façades donnera une image moderne et plus attrayante à cette partie de l'avenue du Boulevard ;

Considérant que l'augmentation de surface de bureau de 761 m² sera soumise aux charges d'urbanisme à hauteur de 125 €/m²;

Considérant qu'en matière d'environnement, la demande vise à placer une partie des installations de l'hôtel en toiture ;
Considérant que ce déplacement n'est pas de nature à aggraver les nuisances environnementales ;
Considérant que ces modifications vont être notifiées à Bruxelles-Environnement et qu'en principe, elles ne nécessitent pas l'introduction d'un nouveau permis ;

AVIS FAVORABLE À LA MAJORITÉ

Abstention : BUP-SU et BUP SMS