

URB/20395/ : Demande de permis d'urbanisme pour - agrandir, ajouter, changer ou déplacer certaines affectations situées dans le socle d'un complexe immobilier

- changer les évacuations et les compartimentages au feu

- modifier les façades ; **Avenue du Boulevard 21 ;**

introduite par Monsieur Ben COOPER - Manhattan Office S.P.R.L. avenue du Boulevard 21 à 1210 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Ben COOPER Manhattan Office S.P.R.L., avenue du Boulevard 21 à 1210 Bruxelles visant à agrandir, ajouter, changer ou déplacer certaines affectations, - changer les évacuations et les compartimentages au feu, modifier les façades, dans le socle d'un complexe immobilier situé Avenue du Boulevard 21 ; Considérant que le bien concerné se trouve en au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

Considérant que l'immeuble se situe en zone d'arasement supérieur et inférieur au PPA n°26, Quartier Nord, îlot 1 AR 17/02/1967 ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) , l' application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;Considérant que le projet tombe également sous l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A)ainsi que pour l'implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 ;

Considérant le permis URB/20057, délivré le 13/09/2016 pour la rénovation et le remplacement des façades de l'immeuble Manhattan, le permis URB/20177 délivré le 21 novembre 2017 pour la rénovation d'une partie du socle et le permis URB/20309 délivré le 20 juillet 2018 visant à modifier le PU20177 en ajoutant un escalier et un ascenseur supplémentaire ainsi qu'en modifiant légèrement la façade ;Considérant que les principales modifications visent, au -2, à déplacer le Basic Fit à la place des locaux occupés anciennement par la Poste, créer 2 commerces près de l'accès métro, prévoir un espace wellness et transformer la zone « vélos » en y ajoutant des vestiaires, des douches et un local de réparation vélos ;

Considérant que le déplacement du « Basic Fit » au -2 libère des surface au +1 et permet ainsi à l'école Vlerick de s'étendre et de créer une entrée indépendante, sur le coin au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'un centre de conférence sera également prévu, à la place de l'ancien restaurant d'entreprise et au +2, à la place de l'ancien hall d'entrée du Vlerick ;

Considérant que les autres modifications apportées au projet concernent des aspects liés au compartimentage ainsi que des adaptations pour les installations techniques ;

Considérant que la présente demande vise également, de par le jeu de la nouvelle répartition des surfaces entre les différentes entités, à augmenter la surface de bureaux de 979,26 m² ;

Considérant que pour ce projet, la clause de sauvegarde, prescription 0.9 du PRAS est applicable et que cette prescription autorise un accroissement de 20% de la surface;

Considérant que dans le permis 20057, une augmentation de surface de 4.831 m² a déjà été autorisée et par le permis 20177, 761 m² soit une augmentation totale de 13,16% ;

Considérant dès lors qu'il reste une possibilité d'accroissement de 6,84% et que les 979,26 m² demandé représentent 2,30 % de 42.493 m² ;

Considérant dès lors que cette augmentation de surface est autorisable ;

Considérant que les autres affectations proposées sont conformes avec les surfaces autorisées par le PRAS au le PPAS ;

Considérant que l'augmentation de superficie de l'école et du commerce a fait l'objet d'un rapport d'incidences ;

Considérant que le rapport d'incidences a démontré que même si une augmentation de fréquentation de l'immeuble est prévue, en particulier pour l'école et le centre de conférence, celui-ci étant particulièrement bien situé d'un point de vue transport en commun, l'augmentation de circulation à destination du bâtiment ne sera que très marginale ;

Considérant que l'augmentation de la mixité de l'immeuble en proposant diverses activités sur le site permet une bonne intégration économique et sociale du bâtiment ;

Considérant que les modifications apportées à l'immeuble se feront au sein du gabarit existant sans modification essentielle de l'aspect des façades, visibles depuis l'espace public ;

Considérant que le projet sera soumis à charges d'urbanisme pour un montant total de 1.465,83 € ;

Considérant que ces charges pourraient être rajoutées à l'enveloppe des travaux des esplanades Saint-Lazare ;

Considérant l'avis de l'ANLH qu'il convient de respecter;

AVIS Favorable (unanime)