

**URB/20470 : Demande de permis d'urbanisme pour remplacer la façade dans le respect de l'esthétique du bâtiment d'origine de 1978 ; modifier ponctuellement les matériaux de façade ; modifier les installations techniques ; adapter la superficie de plancher ; réorganiser le rez-de-chaussée avec des entrées adaptées pour différents utilisateurs potentiels ; améliorer l'accessibilité générale du bâtiment (permis modificatif du permis 14/PFU/558662); Square Victoria Régina 1  
introduite par Victoria Regina P. Van Pottelberghelaan 10 à 9051 Gand.**

## **AVIS**

Vu la demande de la société Victoria Regina sa, P. Van Pottelberghelaan 10 à 9051 Gand visant à remplacer la façade dans le respect de l'esthétique du bâtiment d'origine de 1978 ; modifier ponctuellement les matériaux de façade ; modifier les installations techniques ; adapter la superficie de plancher ; réorganiser le rez-de-chaussée avec des entrées adaptées pour différents utilisateurs potentiels ; améliorer l'accessibilité générale du bâtiment (permis modificatif du permis 200033), d'un immeuble de bureaux situé Square Victoria Régina 1 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de sports ou de loisirs de plein air, zone de parcs, zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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 la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans) ;

Considérant que le projet déroge à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;

Considérant que la demande 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) et de l'application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 04/11/2019 au 18/11/2019 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

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

Vu l'avis conforme favorable conditionnel de la CRMS émis en sa séance du 06/11/2019;

Considérant que les modifications par rapport au permis initial portent sur les points suivants :

- Remplacement de la façade dans le respect de l'esthétique du bâtiment d'origine de 1978
- Modification ponctuelle des matériaux de façade
- Modification des installations techniques, en particulier pour l'étage technique
- Adaptation limitée de la superficie de plancher du projet

- Réorganisation du rez-de-chaussée avec des entrées adaptées pour différents utilisateurs potentiels
- Amélioration de l'accessibilité générale du bâtiment ;

Considérant que la présente demande ne concerne pas le changement d'affectation de la tour et qu'un permis ultérieur sera introduit, après abrogation du PPAS ;

Considérant que la présente demande porte sur la modification de l'esthétique des façades par rapport au dernier permis délivré ;

Considérant que le projet prévoit de restaurer la façade, conformément aux façades de 1978 en mélangeant des trumeaux en matériau minéral et en matériau métallique ;

Considérant que les accès du bâtiment seront retravaillés pour rendre celui-ci plus accessibles aux PMR ;

Considérant que les performances énergétiques prévues seront similaires à celles d'un bâtiment neuf ;

Considérant que les modifications envisagées pour les installations techniques n'ont pas d'influence sur la classe des rubriques et n'entraînent pas d'aggravation des nuisances ;

Considérant que les parkings (nombres et dispositions des accès) ne seront pas modifiés ;

Considérant cependant que le nombre d'emplacements vélos sera maintenu mais que ceux-ci seront repensés de façon à être plus confortables et facilement accessibles pour les utilisateurs ;

Considérant que la création d'une terrasse surplombant le jardin des Iris est de nature à diminuer l'intimité de cette partie du jardin Botanique classé;

Considérant cependant que la partie située côté plaine de jeux pourrait être maintenue;

Considérant l'utilisation importante de l'eau pour les sanitaires et les installations techniques;

#### **AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- rendre inaccessibles les terrasses prévues du côté du Jardin des Iris et y prévoir un aménagement paysager
- prévoir la réutilisation des eaux pluviales pour les installations sanitaires