

**URB/20855 : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover et agrandir un complexe de bureaux et construire un immeuble de 20 appartements - Renovatie en uitbreiding van een kantorencomplex en bouw van een blok van 20 appartementen; Avenue de l'Astronomie 23 - 24 / Rue Potagère 29**  
introduite par **HIGHLINE BRUSSELS SA** Avenue Reine Astrid 92 à 1310 La Hulpe.

## **AVIS**

Considérant que le bien concerné se trouve en espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zone administrative et zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à rénover et agrandir un complexe de bureaux et construire un immeuble de 20 appartements, pour un bien situé avenue de l'Astronomie 23 – 24 et rue Potagère 29;

Considérant l'avis de **Vivaqua** daté du 13/09/2023 et portant les références suivantes : **839750** ; auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis favorable de la **Commission de sécurité Astrid** daté du **183/09/2023** et portant les références suivantes : **2023090001** ;

Considérant l'avis de conformité au Titre IV du Règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) de **AccessAndGo** daté du **31/10/2023** ;

Considérant que l'avis du **BMA** daté du **06/06/2023** attire l'attention sur la densité trop élevée et le risque d'effets négatifs sur la qualité spatiale de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **16/10/2023** au **14/11/2023**, pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- + de 250 m<sup>2</sup> d'activité productive ou de bureau en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;
- Application de la prescription particulière 7.4° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- Application de l'art. 175/20 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  
- Mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidences ;
- Application de l'article 188/7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l'article 126§11 :
- Dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I :
- Article 3 du Titre I : implantation de la construction (façade avant) ;
- Article 5 du Titre I : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
- Article 6 du Titre I : hauteur de la toiture ;
- Article 6 du Titre I : toiture (éléments techniques) ;
- Article 11 du Titre I : zones de recul aménagée en jardinet ;
- Article 13 du Titre I : maintien d'une surface perméable.
- Dérogations au règlement communal d'urbanisme (RCU), Titre II :
- Article 2 du chapitre I : revêtement des façades ;
- Article 3 du chapitre II : matériaux de toiture ;
- Application de l'article 175/16 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
- Rapport d'incidences (annexe B, rubriques 21 et 28) ;
- 21) Bureaux dont la superficie de planchers se situe entre 5 000 et 20 000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;
- 28) toute modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe B déjà autorisées, réalisées ou en cours de réalisation, qui peuvent avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) ;

Considérant que durant l'enquête publique 3 réactions nous sont parvenues ; qu'elles concernent principalement les possibles nuisances sonores liées aux installations classées d'extraction/ventilation ainsi que les nuisances sonores liées à la présence de terrasse ;

Considérant qu'une demande de permis d'environnement a été introduite avant l'introduction de la demande de permis d'urbanisme visant à renouveler le permis existant ; qu'il y a lieu de faire correspondre cette demande au permis d'urbanisme introduit ;

Considérant que les autres réclamations portent sur les inquiétudes quant à la perte d'ensoleillement et des problèmes de stabilité éventuels pour les bâtiments voisins ;

#### Bâtiments de bureaux, avenue de l'Astronomie

Considérant que la demande vise à rénover en profondeur des bâtiments existants affectés au bureau en visant une amélioration de ses performances énergétiques ainsi qu'en augmentant les superficies de pleine terre en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit de conserver dans leur gabarit global actuel les bâtiments existants ; que la façade avant du bâtiment avenue de l'Astronomie est conservée, moyennant une modification de l'entrée sur une double hauteur s'intégrant bien dans la typologie existante et permettant une vue sur l'intérieur d'îlot à partir de la rue ;

Considérant que ces modifications prévues respectent l'architecture d'origine et améliorent le dialogue de l'immeuble avec l'espace public ;

Considérant que les emplacements de stationnement en intérieur d'îlot sont supprimés afin de créer un espace végétalisé ; que cette intervention permet d'augmenter la perméabilité de la parcelle, qui passe de quasi 100% imperméable à 70%, et d'améliorer les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet prévoit également de modifier les sous-sols existants du bâtiment à rue afin de créer 32 emplacements de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant que la modification des circulations au sein de l'immeuble et la construction d'une extension à l'arrière du bâtiment à front de l'avenue de l'Astronomie permettent une augmentation de la superficie totale des bureaux de 226 m<sup>2</sup> ;

Considérant que l'intérieur d'îlot comporte actuellement 3 arbres à haute-tige et que l'un d'entre eux est abattu afin de permettre un meilleur développement des deux autres sujets ;

Considérant que le site du projet est localisé dans une zone d'accessibilité A en transport en commun, à proximité de deux stations de métro ainsi qu'à proximité de plusieurs lignes de bus et de parkings publics et qu'il présente des cheminements de qualité pour les modes actifs ;

Considérant que les deux niveaux de parking en sous-sol sont maintenus ; que de 33 emplacements de stationnement sont projetés, dont 4 aménagés pour PMR ;

Considérant que le projet tient compte des objectifs régionaux en matière de mobilité et de réduction des gaz à effets de serre en favorisant le transfert modal de la voiture vers les autres moyens de transports alternatifs (vélos, train, tram, bus...) ; que le vélo fait partie de ces alternatives et que son emploi est facilité notamment en prévoyant un nombre suffisant d'emplacements de vélos correctement aménagés et d'accès aisés ;

Considérant que la demande prévoit au rez-de-chaussée du bâtiment arrière la création d'un local sécurisé pour accueillir 48 vélos dont 4 adaptés aux vélos cargo ;

Considérant cependant qu'une partie de ses emplacements est située à l'air libre sans aucune couverture ; qu'il y a lieu de prévoir l'entièreté des emplacements dans les volumes existants ;

Considérant ainsi que le nombre d'emplacements de stationnement pour vélo pour les utilisateurs et les visiteurs est en adéquation avec les différents seuils imposés par le RRU et Bruxelles Environnement ;

Considérant qu'il est prévu sur le toit du bâtiment à front de l'avenue de l'Astronomie une canopée couverte de panneaux solaires ; que même si cet élément déroge en hauteur, celui-ci est constitué d'une structure légère qui n'a que peu d'impact visuel depuis la voie publique ;

Considérant que le bâtiment existant ne répond plus aux exigences actuelles en termes de consommation d'énergie et de confort ; que le projet apporte également des modifications intérieures en revoyant les espaces de travail, en améliorant la réorganisation interne et la qualité énergétique de l'immeuble ;

Considérant que le projet prévoit de créer des espaces extérieurs accessibles de type terrasse-filante et terrasse-saillante sur les différents niveaux et également des coursives reliant les deux bâtiments ; que de

cette manière, la perspective et la relation avec le niveau du sol changent à chaque étage et les espaces extérieurs proposés sont conçus comme des véritables lieux de rencontre ;

Considérant néanmoins que les terrasses saillantes prévues dans la travée centrale peuvent amener une utilisation plus importante et que la multiplication de ces espaces extérieurs pourra créer des nuisances sonores ; qu'il y a lieu de réduire la profondeur des terrasses-saillantes ;

#### Bâtiment de logements, rue Potagère

Considérant que le projet prévoit également de construire un ensemble résidentiel de 20 logements sur un terrain actuellement utilisé comme parking en plein air ;

Considérant que l'immeuble vient refermer une dent creuse et que le gabarit proposé s'intègre dans les gabarits de la rue ; que l'implantation ne s'aligne pas à l'alignement de la rue et qu'il crée donc un décrochage avec le voisin de gauche (rue Potagère n°13) ;

Considérant que la profondeur prévue au rez-de-chaussée côté gauche crée un espace résiduel difficilement exploitable entre la limite mitoyenne et la façade du bâtiment installé en intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de revoir cette profondeur en l'alignant avec le reste de la façade arrière ;

Considérant que le projet prévoit une mixité de typologie d'unité d'habitation ; que ces logements se répartissent de la manière suivante : 2 studios, 1 appartement 1 chambre, 13 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres ;

Considérant que les appartements proposés sont majoritairement traversants ou bi-orientés et disposent d'un espace extérieur dimensionné proportionnellement à la typologie des appartements ; ce qui est qualitatif ;

Considérant que le projet correspond au bon aménagement des lieux en créant des logements confortables, qualitatifs et la plupart traversants ;

Considérant que le projet prévoit 13 emplacements de stationnement pour véhicules à moteur pour 20 logements et déroge de ce fait au titre VIII du RRU ; que, cependant, en contrepartie des emplacements pour 38 vélos sont prévus au rez-de-chaussée, aisément accessibles ;

Considérant que la pente du terrain permet de construire le parking en ½ niveau enterré et que cela permettra de garantir un risque moindre pour la stabilité des immeubles voisins ;

Considérant que le projet prévoit un total de 487 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées ; qu'il y a lieu de prévoir une végétalisation également pour les toitures accueillant les panneaux photovoltaïques ;

Considérant que certaines toitures du bâtiment C ne peuvent pas être végétalisées dû au fait que la structure existante ne permet pas de reprendre le surpoids d'une telle installation ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant qu'il faut gérer l'eau pluviale à la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, comme recommandé par le Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

Considérant que le projet prévoit une citerne de récupération des eaux pluviales de 53 m<sup>3</sup> ; qu'afin de respecter les prescriptions de Bruxelles Environnement en ce qui concerne le "Zéro rejet" en eau de pluie, le projet intègre en plus des ouvrages d'infiltration, l'aménagement de toitures végétalisées et de toitures *stockantes* (épaisseur 60mm) ;

Considérant que les bâtiments accessibles via l'avenue de l'Astronomie sont conservés dans leur fonction administrative mais que le demandeur a prévu dans son étude une reconversion ultérieure potentielle toute en suivant la politique régionale à ce propos ;

Considérant au vu de ce qui précède que le projet propose des interventions intelligemment conçues et améliorent la qualité des espaces de bureaux tout en conservant l'expression architecturale du bâtiment ;

Considérant que le bâtiment installé sur rue Potagère permet de reconstituer un front bâti mais néanmoins que l'impact sur l'espace public doit être revu afin de ne pas donner vie à des espaces résiduels difficiles à gérer.

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

- Fournir une note acoustique étudiant les potentielles nuisances sonores,
- Ne pas prévoir des stationnements de vélo à l'air libre,
- Corriger l'annexe I cadre VIII,

-Prévoir toutes les toitures plates végétalisées,

Pour les bâtiments accessibles via avenue de l'Astronomie

-Réduire la profondeur des terrasses en façade arrière situées dans la travée centrale,

-Vérifier le respect du Code Civil pour la terrasse prévue sur la toiture du bâtiment en intérieur d'îlot,

Pour le bâtiment accessibles via rue Potagère

-Revoir le raccord avec le voisin de gauche (rue Potagère n° 13) afin de ne pas créer un pignon aveugle,

-Réduire la profondeur du rez-de-chaussée côté gauche (local vélo) en l'alignant avec le reste de la façade arrière.