**URB/20815 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer un immeuble de bureaux avec augmentation de la surface de bureaux, extensions de volumes en intérieur d'îlot et en toiture, réduction du nombre d'emplacements de parking ; Avenue des Arts 13 - 14
 Rue de la Charité 38;
introduite par Monsieur Alexandre Terlinden - BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT Avenue des Communautés 100 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.**

**AVIS**

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones administratives au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux avec augmentation de la surface de bureaux, extensions de volumes en intérieur d'îlot et en toiture, réduction du nombre d'emplacements de parking, pour en bien situé Avenue des Arts 14 ;

Considérant l'avis favorable conditionnel du **SIAMU** daté du **28/05/2023** et portant les références suivantes : **CP.1985.0593/17** ; auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l’avis favorable de la **Commission de sécurité Astrid**daté du **09/05/2023** et portant les références suivantes : **2023040092** ;

Considérant que l’avis de conformité au Titre IV du Règlement régional d’urbanisme (R.R.U.) de **AccessAndGo** daté du **20/06/2023** ;

Considérant l’avis du **BMA** daté du **26/04/2023** et portant les références suivantes : **2308** ;

Considérant que deux réunions de projet avant l’introduction de la demande de permis d’urbanisme ont eu lieu le 26/10/2022 et le 02/12/2022 en présence des représentants régionaux et communaux ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **15/05/2023** au **13/06/2023**, 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 7.4 du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification des caractéristiques urbanistiques ;
* Application de la prescription particulière 21. du Plan Régional d’Affectation du Sol (P.R.A.S.) : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
* Application de l’article 237, §1 du code bruxellois de l’aménagement du territoire (CoBAT) : zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;
* Application de l’article 188/7 du code bruxellois de l’aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées par l’article 126§11 :
* dérogation au règlement régional d’urbanisme (RRU), Titre I :
* Article 4 : profondeur d’une construction mitoyenne ;
* Article 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
* Article 6 : hauteur de la toiture ;
* Article 13 : 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 175/20, §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : rapport d'incidences (annexe B, rubriques 21 et 28) ;

Considérant qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant que l’immeuble a été construit en 1961 par les architectes A. et J. Polak et présente un certain intérêt patrimonial en étant un représentant de son époque de construction ;

Considérant que la Direction du Patrimoine Culturel - Urban (DPC) a rédigé, à la suite d’une visite sur place, un rapport patrimonial en soulignant l’intérêt artistique du langage architectural des façades et l’intérêt esthétique de certains éléments intérieurs comme l’escalier en spirale de forme ovale ;

Considérant que le projet prévoit de démonter entièrement l’escalier et d’en utiliser une volée entre les étages R+10 et R+11 ; que cependant le fait de garder juste une petite partie ne permet pas de le mettre en valeur ;

Considérant que lors des réunions de projet avant l’introduction de la demande de permis, la DPC avait demandé expressément de garder la volée entre le rez-de-chaussée et le R+1 ; que cet élément est placé à l’entrée du bâtiment ;

Considérant que le projet apporte des modifications intérieures afin d’améliorer les qualités spatiales et lumineuses des plateaux de bureaux ; que cependant les modifications ne doivent pas se faire au détriment de la préservation de ces éléments distinctifs qui composent le bâtiment ;

Considérant en conséquence qu’il a lieu de conserver l’escalier entre le rez-de-chaussée et le R+1 et qu’en possible déplacement pourra être envisagé afin de conserver le passé du bâtiment ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

* Démolition des étages +10, +11 (étage technique) et du toit,
* Reconstruction d’un volume panoramique (+10/+11 et technique (+12, toit encastré) avec augmentation de surface et de volume,
* Adaptation des éléments de façade afin de créer une véritable entrée principale (+0 et +1),
* Extension du volume et des superficies de plancher côté rue de la Charité,
* Réaménagement des cloisons intérieures,
* La démolition d’un escalier de secours,
* Création d’un nouveau noyau de circulation verticale conforme aux règlementations pour la prévention de l’incendie,
* L’enlèvement d’un escalier central et d’une double rangée de colonnettes à chaque étage pour favoriser les échanges et rouvrir les plateaux de bureaux,
* Création d’un patio intérieur verdurisé sur un niveau en démolissant une partie de la toiture existante,
* Adaptation de l’enveloppe du bâtiment par remplacement des châssis et isolation par l’intérieur afin d’améliorer la performance énergétique du bâtiment pour répondre aux normes actuelles,
* Verdurisation des toitures et du patio,
* Suppression d’emplacements de stationnement pour véhicules au profit de la création d’emplacements pour les vélos. Considérant que le projet ne prévoit aucune modification du volume ;

Considérant que le bâtiment existant ne répond plus aux exigences actuelles en termes de consommation d’énergie et de confort ; que le projet prévoit de revoir les espaces de travail en améliorant la réorganisation interne et la qualité énergétique de l’immeuble ;

Considérant que les étages R+10 et R+11 en toiture sont démolis et reconstruit dans une expression architecturale à inspiration contemporaine afin de donner une nouvelle visibilité et une nouvelle identité à l’immeuble ; que l’extension sur les deux étages est dotée d’un mur-rideau uniforme en verre réfléchissant afin de donner un sentiment de légèreté à ce couronnement et de le rendre clairement reconnaissable ;

Considérant que la reconstruction de ces deux étages enduit une rehausse de 1,55 m de l’acrotère et une augmentation de l’emprise de 63 m² au niveau R+11 ; que cette augmentation de volume est en dérogation mais qu’elle n’a pas d’impact significatif par rapport à la situation existante ;

Considérant que les installations techniques sont reprises au sein de cet étage dans un patio et ne sont plus visibles depuis l’espace public ;

Considérant que la circulation verticale est les sanitaires sont concentrés le long le mur mitoyen gauche afin de créer plus de transparence et de nouvelles perspectives entre les façades avant et arrière ;

Considérant que le long de la rue de la Charité, le niveau rez-de-chaussée est rehaussé d’un étage tout en restant le gabarit le plus bas de la rue, en préservant un patio végétalisé au centre de l’îlot accessible aux utilisateurs ;

Considérant que le long du mitoyen de droite, rue de la Charité le projet prévoit d’agrandir l’annexe tout en s’alignant sur la hauteur du bâtiment voisin en diminuant la superficie du mur aveugle par la création d’une faille tout en rappelant les motifs hexagonaux du mur d’origine ; que cette ouverture dans la façade aveugle de la rue de la Charité permet à la lumière d’entrer et ouvre de profondes perspectives ;

Considérant que le projet prévoit des espaces extérieurs accessibles de type terrasse sur quatre niveaux ; que de cette manière, la perspective et la relation avec le niveau du sol changent à chaque étage et les espaces extérieurs proposés sont conçu comme des véritables lieux de rencontre ;

 *Considérant que le matériau utilisé pour les terrasses extérieures sera le bois et qu’il y a lieu de favoriser l’utilisation de bois d’essences européennes ou locales ;*

 *Considérant que les balustrades en verre sont invisibles pour les oiseaux et responsables d’une mortalité croissante et qu’il y a lieu de les utiliser avec parcimonie particulièrement aux étages élevés ;*

 *Considérant que les balustrades en verre nécessitent plus d’entretien et une plus grande utilisation d’eau ;*

Considérant que la façade sur l’Avenue des Arts est préservée tout en étant rénovée dans le respect de l’architecture d’origine ; qu’au rez-de-chaussée, un étage en double hauteur et l’agrandissant l’entrée améliorer le dialogue de l’immeuble avec l’espace public ;

Considérant que le bien est le voisin direct d’un bien classé (hôtel Charlier) ; que le pignon qui surplombe ce bâtiment est nettoyé et rendu plus propre afin de former un arrière-plan uni et bien distinct du bien classé ; que le mur mitoyen est laissé en l’état ;

Considérant que le nouveau couronnement, construit en retrait du mitoyen, montre une sensibilisation à l’architecture classé du voisin ;

Considérant que la demande est située 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 ;

Considérant que les deux niveaux de parking en sous-sol sont maintenus ; que de 17 emplacements de stationnement projetés, il y en a 2 aménagés pour PMR ;

Considérant que la demande prévoit au premier sous-sol du bâtiment la création de deux locaux sécurisés pour accueillir 34 vélos, dont 3 adaptés aux vélos cargo, et deux espaces vestiaires avec douches ;

Considérant que ces installations sont situées au R-1 mais qu’elles sont aisément accessibles via la rampe de parking ; qu’il est quand même conseillé d’aménager une signalétique adéquate pour éviter un possible conflit entre les divers utilisateurs ;

Considérant ainsi que le nombre 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’actuellement l’entièreté du site est imperméabilisé ;
Considérant qu’une citerne de récupération des eaux pluviales de 50 m³ est prévue ;
Considérant que cette eau sera réutilisée pour alimenter les sanitaires de l’immeuble ;
Considérant que le projet prévoit 252 m² de toitures végétalisées dont 235 m² de toitures stockâtes afin d’améliorer la situation en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que les toitures proposées sont de type semi-intensive sur les volumes rue de la Charité (210 m2), de type extensif pour la couverture du nouveau volume en façade arrière (34 m2) et de type intensif au R+11 vers le voisin de droite ;

Considérant que le site dispose actuellement d’un permis d’environnement de classe1B pour ses installations classées, valable jusqu’en 2028 ; que cependant qu’il s’agira de nouvelles installations de classe II ou III ;

Considérant qu’il conviendra d’introduire une nouvelle demande de permis d’environnement de classe II auprès de la Commune ;

Considérant que le bâtiment est conservé dans sa 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 proposé des interventions intelligemment conçues et améliorent la qualité des espaces de bureaux tout en conservant l’intérêt patrimoniale et l’expression architecturale du bâtiment.

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Conserver l’escalier existant entre le rez-de-chaussée et le 1er étage du bâtiment.
* Prévoir des emplacements vélos permettant l’attache du cadre et de la roue avant ;
* Remplacer les garde-corps en verre par des garde-corps munis de câbles en inox.