

B1290/17



# PROJET DE DEMOLITION/ RECONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAU

Rue Belliard, 9 - 1000 Bruxelles

## NOTE EXPLICATIVE DU PROJET

ANNEXE AU FORMULAIRE

DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME



Dossier initialement introduit  
en date du 30/05/2017

Plans modificatifs du  
15/02/2018

## 1.1. HISTORIQUE DU BATIMENT EXISTANT

L'immeuble existant est situé dans la rue Belliard 9, sur le territoire de la ville de Bruxelles.

Sa surface brute hors sol est actuellement de 6.289 m<sup>2</sup>. L'immeuble a fait l'objet d'un permis de bâtir datant du 02 août 1973 pour un gabarit R+10.

Un rapport d'attestation du sol et un rapport d'amiante sont joints en annexe à la demande de permis d'urbanisme et d'environnement.



La configuration actuelle de l'immeuble est particulièrement contraignante pour une affectation de bureau puisqu'elle ne permet pas de satisfaire aux critères de confort souhaités actuellement. En effet :

- Les performances énergétiques des façades ne répondent plus aux critères actuels d'isolation.
- Les hauteurs d'étage sous dalle et la mise en œuvre de façades ne conviennent plus, ni pour offrir un confort spatial, ni pour assurer l'éclairage naturel sur toute la profondeur des plateaux, ni même pour l'intégration des techniques nécessaires pour l'exploitation future des lieux, tels que les systèmes de chauffage, de refroidissement et d'électricité.
- Le rez-de-chaussée est construit sur l'ensemble de la parcelle, ceci excluant toute forme de zone de cours et jardins.





*Construction en intérieur d'îlot*

Sur la base de ces constats, il a été décidé de **ne pas conserver l'immeuble existant et de procéder à sa démolition complète**, en ce compris les sous-sols, pour construire un nouvel immeuble, toujours affecté au bureau, mais selon les objectifs décrits ci-après.

La démolition des sous-sols est justifiée par la modification de la rampe (permettant l'aménagement du jardin en intérieur d'îlot) et la reprise de la nouvelle structure de l'immeuble, totalement différente de l'existant.

## 1.2. CONTEXTE ET OBJECTIFS DU PROJET



L'objectif est de réaliser un immeuble de bureaux répondant pleinement aux critères actuels d'utilisation et de confort.

Il s'agit de construire un immeuble de 6.479 m<sup>2</sup> de superficie de plancher HS, d'une profondeur de bâtiment de 20m le long de la rue Belliard, en s'alignant sur l'immeuble voisin, et de 14m sur la rue du Commerce, dans le respect de la profondeur réduite de l'immeuble de logement voisin.

Ces profondeurs permettront d'aménager des bureaux tant en façade avant qu'en façade arrière, avec une bonne compacité. Le noyau se trouvera en partie centrale de la partie Belliard. Les plateaux seront identiques du 2<sup>o</sup> au 7<sup>e</sup> étage, le 1<sup>o</sup> étage intégrant lui les serres présentes au rez-de-chaussée, à l'angle du bâtiment – cf infra. Les étages 8 à 10 seront implantés en retraits successifs, côté rue Belliard afin de suivre le gabarit voisin, côté rue du Commerce afin de réaliser un raccord harmonieux avec le gabarit inférieur de l'immeuble de logement voisin.

Le bâtiment est conçu comme une entité autonome pouvant être utilisée soit par un occupant unique, soit par plusieurs occupants, suivant les besoins.

Le parti architectural consiste à proposer un bâtiment à la fois simple et singulier :

- Une mise en évidence du nouvel immeuble dont la façade est dynamisée par un ensemble de lames horizontales, de profondeur et d'espacements variables, de teinte blanche afin d'opérer la transition au niveau des matériaux et teinte des voisins rue du Commerce. Cet habillage de la façade permet en outre de gommer la distinction entre les différents étages en transformant l'immeuble en un tout sculptural et mystérieux.
- Un traitement courbe de l'angle pour assurer une continuité fluide des lames
- Un porche d'entrée rue Belliard, permettant d'élargir visuellement le trottoir étroit et d'offrir une zone d'accès abritée.
- Une percée visuelle au niveau de l'accès parking, permettant d'entrevoir l'existence d'un nouvel espace vert en intérieur d'îlot.
- Le dernier étage, en retrait, afin de limiter l'impact vu du trottoir.
- L'ensemble couvert d'une casquette qui vient couronner le bâtiment et offre l'avantage de terrasses couvertes au 10° étage.

En intérieur d'îlot, le projet souhaite augmenter la qualité de l'ensemble :

- Le volume construit en partie arrière du terrain est supprimé au niveau du rez-de-chaussée et remplacé par une cour anglaise en gradins végétalisés.
- La façade arrière est traitée comme une succession de pleins et de vides permettant un éclairage naturel maximal et une protection contre la surchauffe de l'ensoleillement Sud.

L'aménagement du jardin propose des espaces de toitures végétalisées en trois gradins et une terrasse accessible à partir du rez-de-jardin. Ce choix représente une nette amélioration par rapport à la situation existante et répond ainsi aux exigences de la prescription générale 0.6 du P.R.A.S., puisqu'elle permet notamment d'absorber les eaux pluviales et de retarder leur rejet à l'égout public. Il améliore également la biodiversité dans l'îlot qui est actuellement fortement minéralisé. Il permet également l'aménagement de surfaces éclairées naturellement au rez-de-jardin pouvant servir d'extension aux espaces de bureau du rez-de-chaussée.

Le Maître de l'ouvrage souhaite que le bâtiment obtienne la certification BREEAM 'Excellent'. La proposition PEB respecte les critères de bâtiment passif.

Pour atteindre ces objectifs, des mesures techniques ont été retenues. Celles-ci consistent notamment à recourir à :

- Des chaudières à condensation pour les besoins complémentaires ;
- La récupération de chaleur pour la ventilation ;
- La récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des toitures végétalisées;
- La gestion optimisée de l'éclairage artificiel.

Deux niveaux de parking sont organisés sur l'ensemble de la parcelle, aux sous-sols -1 et -2. L'entrée de parking est déplacée côté rue Belliard afin d'avoir rampe plongeant directement du rez au premier niveau de parking tout en permettant de dégager la zone de cour et jardins et d'y organiser l'espace de terrasse et de gradins végétalisés.

Le nombre d'emplacements pour véhicule à moteur est réduit à 33 unités pour un total de 6.479 m<sup>2</sup> de bureaux, ceci étant conforme aux normes arrêtées par le titre VIII du RRU en zone A (soit 2 emplacements pour les 250 premiers m<sup>2</sup> et 1 emplacement/200 m<sup>2</sup> supplémentaires<sup>1</sup>).

Des emplacements pour personnes à mobilité réduite sont prévus à proximité des circulations verticales, soit deux emplacements. Conformément à ces mêmes normes, des emplacements vélos sont également prévus au niveau du rez-de-chaussée et dans le parking -1. Des espaces de douches, destinés aux cyclistes, seront également aménagés au parking -1.

### 1.3. DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet de nouvel immeuble est basé sur la situation particulière du terrain, à l'angle de deux rues et avec une belle visibilité à partir de la rue Belliard.

L'habillage des façades permet de créer un immeuble à l'identité forte, avec un habillage dynamique des façades et une teinte blanche propice à éclairer un environnement bâti plutôt sombre.

Une série de retraits sont prévus à partir du niv+8, côté rue Belliard pour suivre le profil du voisin et côté rue du Commerce pour diminuer l'impact visuel du bâtiment et se raccorder ainsi harmonieusement aux maisons bruxelloises voisines.

L'angle courbe du bâtiment permet un raccord fluide des deux façades, qui se poursuit au rez avec deux grandes serres fortement verdurisées et un grand porche signalant clairement l'entrée de l'immeuble.

Le dernier étage est souligné par une grande 'casquette' qui permet d'aménager de belles terrasses couvertes tout en créant un ombrage pour les bureaux du niv+10.

Les façades vitrées du lobby d'entrée sont prévues en vitrages VEC permettant une grande transparence du bâtiment sur son environnement direct.

En intérieur d'ilot, un jardin en paliers est aménagé afin de créer un espace extérieur verdurisé, accessible du rez de jardin et visible de tous les étages de bureaux.

### 1.4. CHARGES D'URBANISME

En cas de démolition/reconstruction, l'article 5, §2, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme dispose que:

<sup>1</sup> Cela donne  $6.479 \text{ m}^2 - 250 \text{ m}^2 = 6.229 \text{ m}^2 / 200 = 31 \text{ emplacements} + 2 \text{ emplacements (pour les 250 premiers m}^2) = 33 \text{ emplacements maximum (article 11, §1}^{\text{er}}, \text{ du titre VIII du RRU)}$ .



"Lorsque les seuils visés aux 1° et 2° du paragraphe précédent ont déjà été régulièrement atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas d'extension ultérieure, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction, ne sont dues que sur les superficies de plancher supplémentaires créées."

Le bâtiment existant a une surface de 6.289 m<sup>2</sup>, la surface projetée est de 6.479 m<sup>2</sup>.

## 1.5. DEROGATIONS

Le projet déroge toutefois à quelques articles du REGLEMENT REGIONAL D'URBANISME (repris ci-dessous en italique).

### Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords

Section 1 : Implantation et gabarit des constructions en mitoyenneté.

#### ARTICLE 4 PROFONDEUR

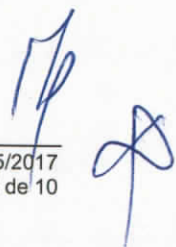
§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :

1. ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain.
2. a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
  - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
  - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)
- d) (...) lorsque les profondeurs des profils mitoyens de la ou les constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1° s'applique

Au niveau du rez-de-chaussée, l'immeuble existant était construit sur l'ensemble de la parcelle.

Le projet réduit cette emprise pour libérer de la surface au rez-de-jardin et aménager un jardin visible de la rue, du hall d'entrée et des espaces de bureaux aux étages.

La parcelle n'est pas profonde et, dans l'ensemble de l'îlot, la plupart des parcelles sont construites ou imperméabilisées.





Vue de l'intérieur de l'îlot

Grâce à cet aménagement de jardin, la construction du rez-de-chaussée se limite aux trois quarts du terrain<sup>2</sup>.

En ce qui concerne les profondeurs des voisins, le projet suit strictement la profondeur du voisin Belliard mais dépasse du voisin Commerce, anormalement peu profond, de ~3.5m. Outre le fait que cette situation existe déjà aujourd'hui au niveau du bâtiment existant, elle est autorisée par le point 2.d) et ne constitue qu'un dépassant d'un demi-mètre par rapport aux exigences du 2.a).

§ 2. Au niveau du sous-sol, la profondeur maximale en sous-sol de la construction est déterminée en conformité avec les règles prescrites à l'article 13. La construction en sous-sol est soit recouverte d'une couche de terre arable de 0,60 mètre au moins sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol, soit aménagée en terrasse.

Les deux niveaux de parking existants sont construits sur l'ensemble de parcelle. Le nouveau projet suit les mêmes limites pour y intégrer les emplacements de parking (véhicules à moteur, mais aussi vélos), dans le respect du RRU, et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

La construction en sous-sol est recouverte en partie par une terrasse ou par des zones plantées. Le détail est repris à l'article 13.

## ARTICLE 5 HAUTEUR DE LA FACADE AVANT

§ 1. La hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot.

La hauteur de la façade est mesurée depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture. Les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade. (Fig. 6A ; 6B ; 6C)

<sup>2</sup> Profondeur construite le long du mitoyen Belliard 20m sur une profondeur totale de 30.2m (75% = 22.6m), le long du mitoyen Commerce 14.3m sur une profondeur totale de 23.2m (75% = 17.4m).

*La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut :*

*1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ;*

*2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.*

*Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.*

*Un raccord harmonieux est établi entre les constructions de hauteurs différentes.*

**§ 2. Sans préjudice de l'article 6, une façade - pignon peut dépasser la hauteur de référence la plus élevée.**

Le projet s'aligne strictement sur le gabarit du voisin rue Belliard et en reprend les retraits tant en façade avant qu'arrière, du niveau +8 au +10. Côté rue du Commerce par contre, le voisin présente un gabarit anormalement bas pour le quartier. Un raccord harmonieux est réalisé par une succession de retraits visant à diminuer l'impact visuel du projet au droit du mitoyen : retrait par rapport à l'alignement aux niveaux +8 et +9 et retraits en profondeur et latéral au +10.

## ARTICLE 6 LA TOITURE

**§ 1. La toiture répond aux conditions suivantes :**

1. *ne pas dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5; les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence ; (Fig. 7A ; 7B)*

2. *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. (Fig. 8A ; 8B ; 8C ; 8D)*

*Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. Pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse.*

*Lorsque la construction de référence la plus basse est anormalement basse par rapport aux autres constructions situées le long de la rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, seule la seconde condition visée à l'alinéa 1 s'applique.*

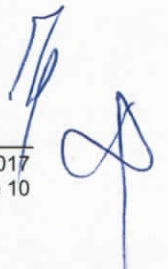
*Dans ce cas, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot. Un raccord harmonieux est établi entre constructions voisines de hauteur différente.*

La hauteur de la façade du bâtiment par rapport au bâtiment mitoyen sur la rue Belliard respecte strictement le RRU (cf point 5).

La hauteur de la toiture du bâtiment par rapport au bâtiment mitoyen sur la rue du Commerce ne respecte toutefois pas le RRU puisqu'elle dépasse de plus de 3 mètres la hauteur de la toiture de cet immeuble. Le gabarit anormalement bas pour le quartier rend toutefois cette dérogation admissible. En effet, le gabarit du projet est semblable aux bâtiments situés en face, côté rue du Commerce.

La différence de niveau n'engendrera pas d'ombres portées sur l'immeuble voisin rue du Commerce, et ce compte tenu de l'orientation.

**§ 3. La toiture visée au § 1 comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs ; ceux-ci sont intégrés dans la toiture.**





Le projet ne déroge pas à ce paragraphe pour les étages techniques et en retrait mais présentera un léger dépassant en toiture au niveau du volume des ascenseurs. Cette dérogation, due aux exigences techniques de mise en œuvre des ascenseurs, ne sera pas perceptible à partir de l'espace public vu la position centrale du noyau ascenseurs et le dépassant de la casquette de toiture.

### ARTICLE 13 MAINTIEN D'UNE SURFACE PERMEABLE

*La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée.*

*L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.*

*Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être aménagées en toitures verdurisées*

La zone de cours et jardins, qui correspond donc à la partie arrière non bâtie, ne comportera cependant pas de surface perméable (en raison de la présence d'un parking en sous-sol) et ne sera dès lors pas conforme à l'exigence des 50% de zone de cours et jardins perméable.. La zone de cours et jardins sera en effet composée d'un jardin sur dalle végétalisée et aménagée de manière paysagère. La dérogation au niveau de la « pleine terre » découle de l'existence d'un parking sur les deux niveaux de sous-sol.

Une dérogation est également demandée pour la toiture couvrant le 10<sup>e</sup> étage. Il ne peut avoir de toiture végétalisée dans cette zone pour permettre la mise en œuvre du chemin de roulage de la nacelle d'entretien des façades.

Le projet représente une nette amélioration par rapport à la situation existante car les constructions existantes en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée sont remplacées par un aménagement de jardin.

Une attention toute particulière a été portée à la récolte des eaux pluviales, et ce afin de ne pas saturer le réseau d'égouttage :

- Zone de plantation dans la zone de cours et jardins ;
- Citerne d'eau pluviale au 1<sup>e</sup> sous-sol, pour l'arrosage des plantes et les WC ;
- Un bassin d'orage situé au 1<sup>e</sup> sous-sol.

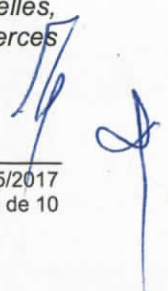
### Titre VIII : LES NORMES DE STATIONNEMENT EN DEHORS DE LA VOIE PUBLIQUE

#### ARTICLE 18 AIRE DE LIVRAISON

§ 1. En cas de construction ou de reconstruction, les immeubles suivants comportent au minimum une aire de livraison hors voirie accessible aux camionnettes et dont la hauteur libre est de minimum 2,60 m :

1° les immeubles qui contiennent des surfaces destinées aux bureaux, aux activités de haute technologie ou aux activités de production de biens immatériels et dont la superficie de plancher est comprise entre 1.000 et 10.000 m<sup>2</sup> ;

2° les immeubles qui contiennent des surfaces destinées aux activités artisanales, industrielles, logistiques, d'entreposage ou de production de services matériels, aux commerces, aux commerces



*de gros, aux grands commerces spécialisés, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou aux établissements hôteliers et dont la superficie de plancher est comprise entre 500 et 1.000 m<sup>2</sup>.*

Compte-tenu de la réalisation des parkings en préservant les niveaux existants, il n'est pas possible d'avoir une hauteur libre de 2,60, notamment au niveau des passages de poutre et de porte de garage ainsi que sous les gainages pour la ventilation du parking.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive script.