

**17-069 LEX**

**Demande de permis d'urbanisme**

2. note explicative

## PROJET LEX 85

### NOTE EXPLICATIVE

Annexe 2 au **cadre XI** du formulaire de demande de permis d'urbanisme

#### Préambule

La présente demande de permis consiste en la transformation d'un immeuble de bureaux et de commerces, sis rue de la Loi, 83-85, à 1040 Bruxelles, et cadastré ou l'ayant été 5<sup>ème</sup> division, section E, n°217/I/2, 217/P/2, 217V2P0000.

#### Objet de la présente demande

La présente demande de permis d'urbanisme porte essentiellement sur :

- le réaménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble, en ce compris l'entrée du métro de la station Maelbeek et de l'entrée du parking public « Loi », exploité par Interparking ; ce réaménagement comprend la suppression partielle de la dalle séparant le rez-de-chaussée du première étage afin de magnifier l'entrée de l'immeuble et lui donner une double hauteur ; un auvent est également créé et déborde légèrement du plan de la façade avant ; avec la création des patios le rez-de-chaussée et le niveau +1 voient donc diminuer leur surface de 239.3 m<sup>2</sup>.
- le remplacement de la façade avant de l'immeuble par une façade plus performante en termes énergétiques;
- une légère augmentation volumétrique en façade avant, consistant à aligner le plan de façade sur celui de l'immeuble de droite (immeuble de coin) ; les étages 6 et 7 voient donc leur surface augmenter de 59.2 m<sup>2</sup>; la différence de surface entre l'existant et le projet est donc une diminution de 180.1 m<sup>2</sup>.
- le remaniement des volumes bas situés en partie arrière du bien avec la création d'espaces paysagers et de toitures vertes ;
- la création d'un local vélo situé à un niveau d'entresol, entre le rez-de-chaussée et le niveau - 1, accessible directement depuis l'espace public, côté entrée du métro ;
- l'extension d'une surface commerciale existante, située également au niveau -1, par l'incorporation de surfaces de réserves actuellement dédiées aux fonctions de bureau ;
- la réservation, à ce niveau, d'un espace libre qui pourrait accueillir une cage d'ascenseur desservant la station de métro Maelbeek.

## Situation existante

### Localisation du site

Le bâtiment existant est implanté sur une parcelle située le long de la rue de la Loi, sur le territoire de la ville de Bruxelles.

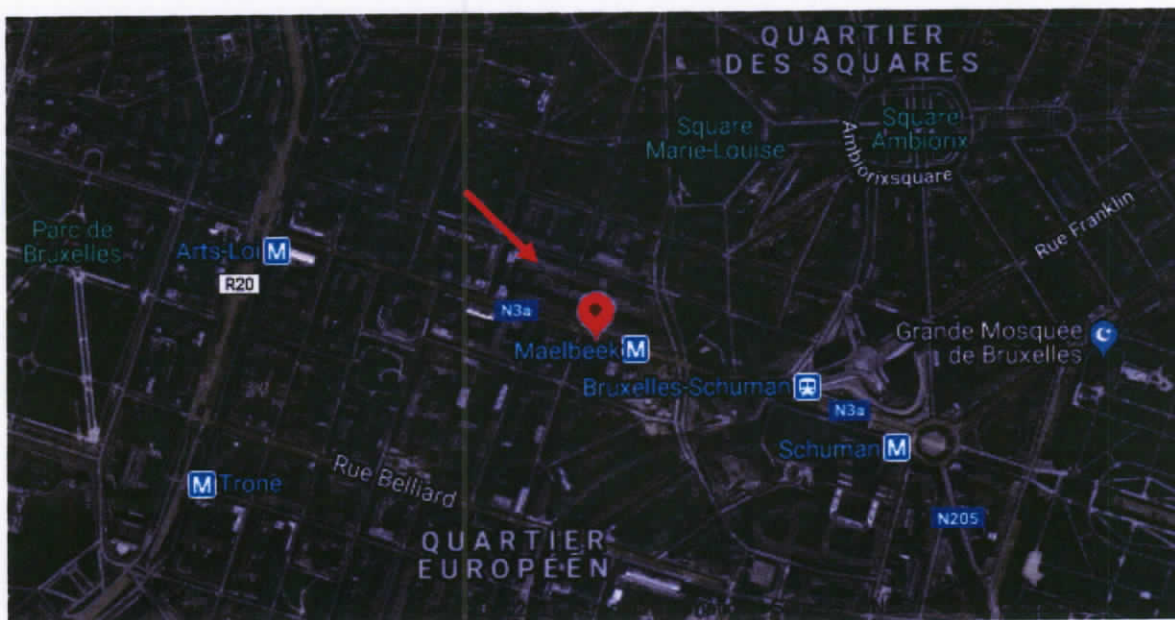
L'adresse de police du bien est : rue de la Loi, 83-85, à 1040 Bruxelles.

Le site qui nous concerne, d'une superficie de **952 m<sup>2</sup>**, comprend deux parcelles et un seul bâtiment affecté principalement à du bureau, cadastré 5<sup>ème</sup> division, section E, n°217/I/2, 217/P/2, 217V2P0000 à 1040 Bruxelles.

En vis-à-vis de l'immeuble, on trouve des immeubles à vocation administrative.

L'immeuble de référence, mitoyen gauche du projet, est de gabarit comparable à celui du projet. Il s'agit d'un immeuble de bureaux de gabarit R+5+2 étages en retrait+T (étage technique).

L'immeuble de référence mitoyen droit du projet (immeuble de coin) est de gabarit R+7+T mansardée : il s'agit également d'un immeuble à usage de bureaux.



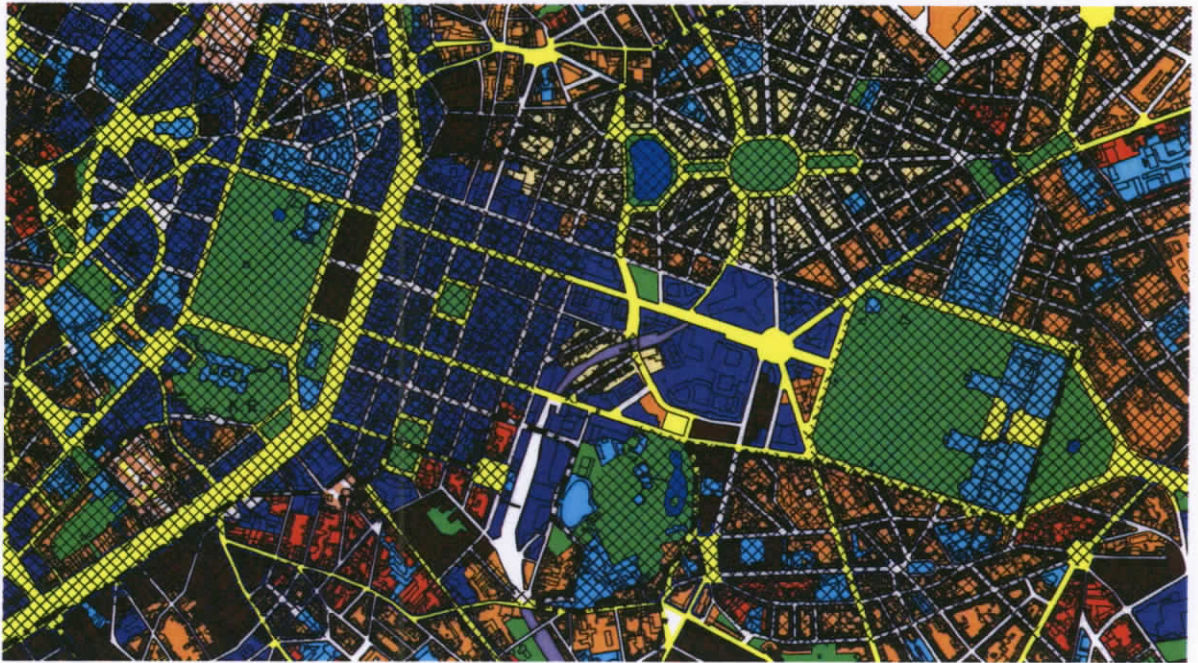
**Photo 01** : photo aérienne de la parcelle et de ses abords.

**Situation réglementaire**

PRAS

Au niveau du PRAS, le bien concerné est affecté en **zone administrative**.

Le bien est situé le long d'un **axe structurant**.



Carte 02 : PRAS (source : [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be))

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



PLAN REGIONAL D'AFFECTATION DU SOL GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN

CARTE 3 KAART

AFFECTATION DU SOL BODEMBESTEMMING

GENERALITES ALGEMEEN

TERREAU VIANNE		VICORVET
LIMITE REGIONALE		CONTOURING
LIMITE COMMUNALE		CONTOURING
EAU		WATER

AFFECTATIONS BESTEMMINGEN

<b>ZONES D'HABITAT</b>	<b>WOONZONES</b>
ZONES D'HABITATION A PRESSIONNANCE RESIDENTIELLE	WOONZONES MET RESIDENTIELE AANSPRUKING
ZONES D'HABITATION	WOONZONES
<b>ZONES DE TRAVAIL</b>	<b>WERKZONES MET GEMIXTE KARAKTER</b>
ZONES URBAINES	URBAINE ZONES
ZONES DE PORTS URBAINS	URBAINE PORTZONES
<b>ZONES D'INDUSTRIE</b>	<b>INDUSTRIEZONES</b>
ZONES D'INDUSTRIE LUMINEUSE	LUMINEUSE INDUSTRIEZONES
ZONES D'INDUSTRIE PORTUAIRES ET DE TRANSPORT	INDUSTRIEEL-VOORBEREIDINGEN EN VERVOER

ALTERATIONS CONTRACTUELS ANDERE AANMETTINGEN

ZONE ADMINISTRATIVE		ANDERE ZONES	
ZONES D'EQUIPEMENT PUBLIC COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC		ZONES VAN OVERNAME BELANG OF VAN OVERNAME BELANG	
ZONES DE COMMERCE DE RETAIL		WOONZONES	
<b>ZONES VERBODEN</b>	<b>VERBODENZONES</b>	WERKZONES	
ZONE VERBODEN VAN HOUTVULLEN BEHOUDEN		WERKZONES MET HOOGDOELINGEN WINKEL	
ZONES DE PAKS		WERKZONES	
DOMAINE ROYAL		WERKZONES COMPLEX	
ZONES DE PORTS URBAINS LUMINEUX ET PORTS URBAINS		ZONES VAN HOOG DOEL OF VERBODENZONES MET OVERNAME	
ZONES DE CULTURE		WERKZONES	
ZONES PORTUAIRES		WERKZONES	
ZONES AGRICOLES		LANDBOUWERKZONES	
<b>AUTRES ZONES</b>	<b>ANDERE ZONES</b>		
ZONES D'INTERET REGIONAL		ZONES VAN OVERNAME BELANG	
ZONES D'INTERET REGIONAL A AFFECTIONNEMENT DIFFERE		ZONES VAN OVERNAME BELANG MET LAFUURDE AANSPRUKING	
ZONES DE REPARATION FONCIERE		WERKZONES	
<b>PRESCRIPTIONS CONTRACTUELLES</b>	<b>ANDERE AANMETTINGEN</b>		
ZONES D'INTERET CULTUREL, HISTORICAL, HISTORICAL OF SPATIAL HERITAGE		ZONES VAN CULTUREEL, HISTORICAL OF HISTORICAL BELANG OF VAN OVERNAME BELANG	
LIMITE DE NACHTEL COMMUNALE		WERKZONES	
CULTURE COMMUNICATIVE		WERKZONES	
PORTS DE TRAVAIL COMPLEXES		WERKZONES	
SPACES STRUCTURELS		WERKZONES	
PARCOURS DE TRAVAIL		WERKZONES	

### PPAS

La parcelle n'est pas couverte par un PPAS.

### Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Les dispositions du RRU s'appliquent intégralement au projet, exception faite du titre Ier.

### Règlement régional d'urbanisme zoné (RRU.Z.)

Les dispositions du titre I du RRU ont été remplacées par celles du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné de la rue de la Loi (en abrégé « R.R.U.Z. »).

## **Bâtiment existant**

La parcelle est actuellement occupée par un **immeuble de bureaux, comprenant des superficies de commerce pour 266.5 m<sup>2</sup> (i.e. excl. techniques et réserve; 781.5 m<sup>2</sup> incl. techniques et réserve), de 3542.6 m<sup>2</sup> de superficie hors sol**. L'immeuble date du début des années '70.

Le gabarit actuel est un R+5 surmonté de deux étages en retrait et d'un étage technique en « penthouse ».

Deux niveaux de sous-sol couvrent l'entièreté de la surface bâtie: le niveau -2 comprend 20 emplacements de parking, ainsi que des locaux techniques, un local archives et l'entrée d'un parking public, le niveau -1 comprend l'espace commerciale et l'entrée d'une station de métro.

Le bien comprend également une extension en sa partie arrière, consistant en un volume bas à usage de bureaux.

L'écriture architecturale existante est identique sur l'ensemble des façades, lesquelles sont composées d'un rapport de pleins et de vides classique (fenêtres avec allèges).

## **Objet de la demande**

### **Justification du choix de la transformation**

Le maître de l'ouvrage a fait le choix de conserver la structure du bâtiment existant pour ne pas perturber l'accessibilité et le fonctionnement du Metro Maelbeek ainsi que du Parking Loi. Une transformation lourde est prévue hors sol, en conservant le gros œuvre. Celui-ci a en effet été jugé « sain », ce qui permet d'éviter la démolition intégrale de la construction existante, avec les inconvénients liés à ce type d'opération (bruits, poussières, durée du chantier, bilan carbone...) vu les accès rue de la Loi.

## Description de l'immeuble en son état futur de transformation

### 1. Gabarits et volumétries:

La première opération qui donne forme à la nouvelle identité du bâtiment Lex répond à l'architecture publique. L'espace bas et sombre qui, au niveau du trottoir de la Rue de la Loi, donne accès (de gauche à droite) au métro, à l'immeuble de bureaux et au parking Loi, reçoit de l'oxygène en démolissant partiellement le premier étage du côté de la rue, créant ainsi une entrée à double hauteur (1) pour les trois fonctions.

Afin de ne pas projeter d'ombre sur la dynamique des entrées et de l'auvent nous avons opté dans la conception de la façade (N-NE) pour un simple mur-rideau, soutenue par une ligne verticale modulée en acier Corten. Des châssis ouvrantes sont prévues du côté rue et du côté jardin. Au niveau des planchers, le mur rideau est fini avec des panneaux en verre émaillé gris foncé qui se rapprochent de la couleur du verre transparent. Côté jardin (S-SO), un mur-rideau similaire intègre des écrans solaires et des parties ouvrantes. La façade latérale du volume arrière est terminée par un mur-rideau au niveau des patios. La partie le long de la pente vers le parking est une façade constituée de fenêtres entre les colonnes finies dans le même acier Corten. Dans la façade existante, les 6ème et 7ème étages reculent de 120 cm chacun. Dans la conception actuelle, il s'agit d'une façade rectiligne et dans le même plan - du deuxième étage au septième étage - qui s'aligne (2) sur la surface de façade du bâtiment adjacent de la rue de la Loi 81 et qui a la même hauteur de corniche.

Un auvent (3) est prévu afin de créer un appel dynamisant les entrées de métro, parking et bureaux. L'auvent reste à moins de 90 cm de la ligne de construction.

Comme quatrième modification apportée à l'édifice existant, le volume arrière sera doté de patios verts (4) qui fourniront la lumière nécessaire dans les bureaux. Le toit de ce volume est en partie aménagé en terrasse pour les usagers de l'ensemble de l'immeuble de bureaux avec accès au premier étage. Le reste du toit est conçu comme un vaste toit végétal avec un certain nombre de zones intensives pour la création de verdure avec des arbres et des arbustes. L'emplacement des patios est choisi de manière à ce que l'expérience soit également perceptible depuis la rue de la Loi, d'où le grand patio carré sous la façade arrière, en ligne avec l'accès vitré à l'immeuble de bureaux et la verdure au-dessus de la rampe d'accès au parking.

L'accès au métro sera rénové (parachèvement) et l'œuvre d'art de Benoît Van Innis, que l'on retrouve dans l'escalier et qui confère une identité au métro Maelbeek, sera de la sorte remise en valeur. Les matériaux seront définis en respectant le cadre du cahier spécial des charges de la STIB afin de répondre aux mieux à leurs exigences techniques. Le petit commerce au niveau intermédiaire sera transformé en local pour une dizaine de vélos, grâce à l'installation d'une rampe de vélo pour escalier.

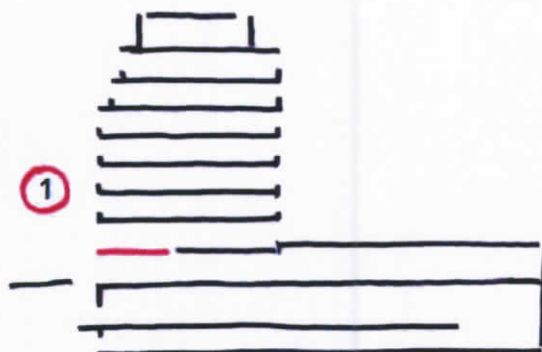
La STIB envisage d'installer un ascenseur public entre le rez-de-chaussée (niveau rue de la Loi) et le niveau des guichets, niveau -1) à droite de l'entrée au Parking Loi (entre la colonne et le mur mitoyen Loi 81). Dans le cas où l'ascenseur de la STIB venait à être réalisé, cet aménagement ferait l'objet d'un autre permis d'urbanisme rédigé par la STIB.

A ce moment-là, le hall au niveau -1 et l'entrée du commerce seraient modifiés, ainsi que l'entrée du parking (zone ascenseur). La position du potentiel ascenseur est indiquée sur les plans en pointillés à titre indicatif.

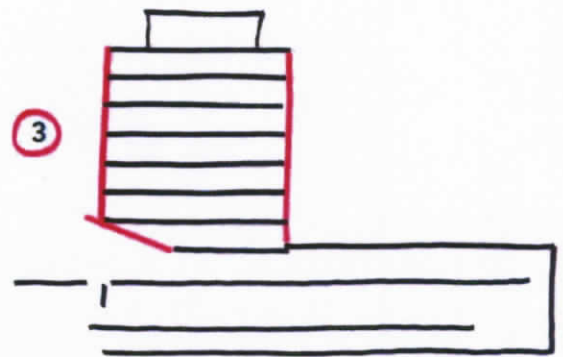
Par rapport au bâtiment existant, le projet se différencie également par des modifications de surfaces. En effet, afin de créer les patios (4), le rez-de-chaussée de l'immeuble se voit diminué de 95m<sup>2</sup>, alors que le niveau +1 est lui partiellement démoli (-144.3m<sup>2</sup>) afin de créer une double hauteur (1) dont profiteront les entrées du bâtiment. Les niveaux +6 et +7 gagnent quant à eux respectivement 19.6 et 39.6m<sup>2</sup> (2) par le réaligement de leurs façades sur les étages inférieurs. Le bâtiment se voit donc amputer d'une surface hors sol de 180.1 m<sup>2</sup> dans son évolution vers un projet aux volumes plus qualitatifs.

Durant la phase de conception, plusieurs réunions avec la Région (Mr. F. Timmermans, Mr. P. Lemaire), la STIB (Mr. P. Andres, Mr. J-M. Couvreur), Interparking, SIAMU (Mme. A. Wibin) et ANLH ont été organisées. Toutes les parties concernées ont pu suivre et participer à l'évolution du projet et toutes les remarques ont dès lors été intégrées dans le projet présenté.

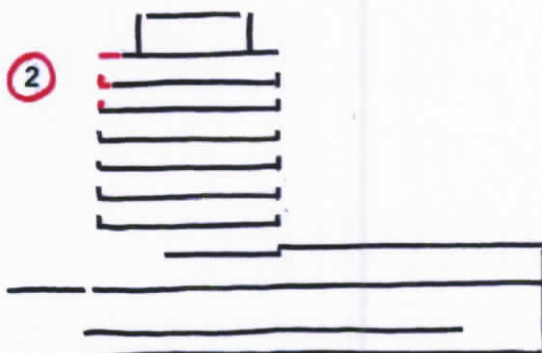
Enfin, le projet a été examiné par l'atelier de Christian de Portzamparc et a reçu l'approbation de ce dernier dans le cadre du masterplan Loi.



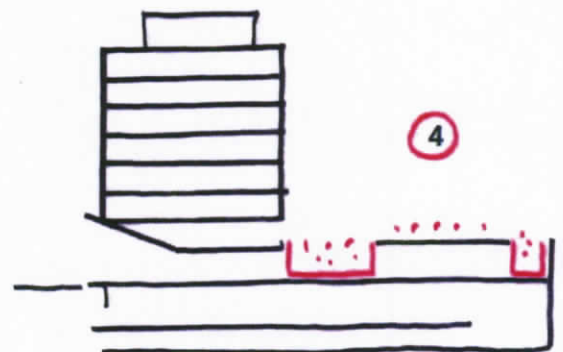
1. éliminer la dalle +1 avant pour donner de l'oxygène à l'entrée



3. une nouvelle identité bâtiment (façades)



2. aligner la façade Loi au +6 et +7



4. création des patios arrière bâtiment

**schémas:** les quatre opérations donnant la nouvelle identité au Lex Building

## 2. Matériaux :

- La façade avant (et arrière) sera réalisée en façade mur-rideau en aluminium.
- L'auvent situé au rez-de-chaussée sera réalisé en cassettes perforées en acier Corten.
- Les bandes de raccord aux bâtiments voisins sont revêtues de plaques minéraux/ciment composite de couleur grise anthracite (RAL 7016). Le même matériau est prévu pour la finition de l'entrée du parking du côté droit et pour les murs le long des escaliers menant au métro.
- L'ensemble des châssis sera réalisé en aluminium couleur acier Corten.
- Le volume du toit avec les installations techniques est fini côté rue et côté jardin avec un revêtement en aluminium gris foncé.

## 3. Programmation du projet

Le projet maintient la mixité existante dans l'immeuble, dans le respect des impositions de la prescription 7 du PRAS puisqu'il propose des espaces répartis selon la programmation suivante.

Affectation	Superficie de plancher	Pourcentage du total bâti
Equipements d'intérêt collectif		
(entrée du métro)	65.7 m <sup>2</sup>	1.2 %
Commerces (niv -1)	515 m <sup>2</sup>	9.5 %
Bureaux (niv 0 à +7)	3115.3 m <sup>2</sup>	57.5 %
Parking	618 m <sup>2</sup>	11.4 %
Locaux techniques		
(bureaux et commerce )	606.2 m <sup>2</sup>	11.2 %
Rampe interne parking	248.9 m <sup>2</sup>	4.6%
Archives (bureaux)	116.9 m <sup>2</sup>	2.2%
<u>Circulation</u>	<u>129.1 m<sup>2</sup></u>	<u>2.4%</u>
Total	5415.1 m <sup>2</sup>	100%

L'immeuble d'une **superficie totale de 5415.1 m<sup>2</sup> (dont 3362.9 m<sup>2</sup> hors sol)** comprend en sous-sols **des locaux techniques, un local archives et 20 emplacements de parcage** répartis comme suit :

- 2 places pour les commerces ;
- 18 places pour les bureaux.

On trouve également 10 **emplacements couverts pour vélos** situés à l'entresol de l'entrée du métro ainsi que 10 **emplacements** situés au sous-sol -2.



#### 4. Mobilité et stationnement

Le site est très bien desservi par les transports en commun, ce qui s'explique aisément par la présence d'une station de métro au pied de l'immeuble et la proximité d'autres transports en commun.

Le bien est d'ailleurs situé dans la zone A telle que définie selon les critères fixés par les dispositions du titre VIII du R.R.U.

=> Le projet prévoit donc :

- le maintien de **20 places autos en sous-sol**,
- la création de **20 espaces de vélos**.

#### Conformité au PRAS et dérogations aux règlements d'urbanisme (R.R.U. et R.R.U.Z.)

##### Les prescriptions du PRAS

Le projet porte environ 3115.3 m<sup>2</sup> de superficie de plancher de bureaux hors sol et 515 m<sup>2</sup> de commerces en sous-sol (i.e. excl. techniques; 641 m<sup>2</sup> incl. techniques) et doit donc se conformer aux dispositions du PRAS relatives à la zone administrative et plus spécialement encore aux prescriptions particulières 7 qui sont ainsi libellées ainsi:

*« 7.1. Ces zones sont affectées aux bureaux et aux logements. Elles peuvent également être affectées aux établissements hôteliers, et aux équipements d'intérêt collectif ou de service public.*

*7.2. Ces zones peuvent être affectées aux activités productives pour autant qu'elles soient compatibles avec les affectations visées au 7.1..*

*7.3. Ces zones peuvent aussi être affectées aux commerces dont la superficie de plancher ne dépasse pas 1.000 m<sup>2</sup> par projet et par immeuble.*

*L'augmentation des superficies de plancher peut être autorisée après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*

*7.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant ; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité. »*

L'emprise au sol du projet est de 735 m<sup>2</sup>.

Le projet respecte la répartition des affectations exigée par le PRAS puisqu'il prévoit, à titre principal, le maintien des surfaces de bureaux existantes – celles-ci étant légèrement retravaillées – et l'augmentation des superficies de commerce déjà présentes, ceci dans le respect de la limite des 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de plancher prévue par la prescription 7.3.

La transformation de l'immeuble n'a pas pour conséquence d'augmenter la volumétrie de la partie bâtie située à l'arrière de l'immeuble en sorte qu'aucune atteinte à l'intérieur de l'îlot n'est à constater. Le projet améliore en outre les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, selon les vœux de la prescription générale 0.6 du PRAS.

## La conformité au R.R.U.Z. et subsidiairement au titre I du R.R.U.

Le projet se situe dans le périmètre d'un règlement régional d'urbanisme zoné adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 approuvant le règlement régional d'urbanisme zoné et la composition du dossier de demande de certificat et de permis d'urbanisme pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords. Ce règlement fait actuellement l'objet d'un recours en annulation pendant devant le Conseil d'Etat sous la référence G/A 212.062/XV-2508, en sorte qu'il n'est pas établi qu'en cas d'annulation, ledit règlement sera encore d'application au moment où il sera statué sur la présente demande de permis d'urbanisme.

Le demandeur a donc pris le parti d'examiner son projet, d'une part, à la lumière des dispositions de ce règlement zoné, et, d'autre part, subsidiairement, à l'aune des dispositions du titre I du R.R.U. qui, en cas d'annulation du R.R.U.Z., reviendraient à la vie.

### A. Le règlement régional d'urbanisme zoné (R.R.U.Z.)

Le bien est situé dans l'îlot A du R.R.U.Z. et est intégralement soumis à ses dispositions puisque les travaux envisagés auront pour conséquence d'augmenter le gabarit de l'immeuble existant (article 1<sup>er</sup>, §2, du R.R.U.Z.).

Le projet respecte l'article 3, §1<sup>er</sup>, puisque l'immeuble est bâti à l'alignement. Le deuxième paragraphe du même article prévoit tout d'abord que : « *A l'alignement, ne peuvent être implantées que des constructions basses. Pour les terrains dont la largeur mesurée à l'alignement est inférieure ou égale à 25 mètres, les constructions basses peuvent être érigées à condition qu'elles occupent au moins 50 % de la largeur du terrain mesurée à l'alignement.* »

Cette contrainte est respectée puisque l'intégralité de la façade est implantée à l'alignement.

Reste à savoir si l'exhaussement de l'immeuble se fait dans le respect de la typologie autorisée pour ce type d'implantation à l'alignement, à savoir celle des « constructions basses ». Celles-ci sont définies à l'article 1<sup>er</sup>, §3, 10°, comme celles dont la hauteur ne dépasse pas 24 mètres. La notion de « hauteur » englobe le volume total de l'immeuble<sup>1</sup>. En l'occurrence, sans préjudice des droits acquis résultant d'une situation existante et dûment autorisée (l'immeuble fait déjà plus de 24 mètres de haut), **une dérogation est sollicitée à l'article 3, §1<sup>er</sup>, première phrase**, en ce que le volume ajouté en façade avant, aux étages 6 et 7, a pour effet de porter cette partie de la construction à une hauteur excédant 24 mètres.

---

<sup>1</sup> Le point 19 du même article précise en effet que : « *Hauteur d'une construction: la hauteur des constructions comprend les étages techniques, les étages en retrait et les installations techniques ; elle est mesurée à partir du niveau moyen de la portion du trottoir qui longe le terrain concerné, ou, lorsqu'il s'agit d'un terrain traversant orienté nord-sud jusqu'à la moitié de la profondeur de l'îlot, à partir du niveau moyen de la portion du trottoir adjacent qui longe le terrain. Toutefois, dans le cas d'une construction haute, la hauteur est toujours mesurée depuis le niveau moyen de la portion du trottoir de la rue de la Loi qui longe le terrain.* »

L'article 12 relatif à l'emprise maximale des constructions n'est pas applicable puisque le projet ne prévoit pas d'étendre l'emprise existante.

Il en va de même de l'article 16 relatif aux zones de cours et jardins, étant précisé que le projet prévoit un réaménagement de qualité de la zone existante.

Le projet consistant en une rénovation lourde, l'article 19 est applicable : « §2. Dans le cas de nouvelles constructions ou de rénovation lourde l'installation d'un bassin d'orage est imposée (...) A ce bassin d'orage est associé une (ou plusieurs) citerne(s) de récupération des eaux pluviales (...)».

Tel sera le cas ici. Le local des cuves à mazout sera utilisé pour une installation de récupération d'eau pluviale (système de trop-plein).

Il en va de même du respect du C.B.S., conformément à l'article 20 : « respecter un coefficient de biotope par surface de minimum 0,30 ». La somme des surfaces des toitures vertes (aux niveaux +1, +8 et +9), des patios dans l'arrière bâtiment au rez-de-chaussée et de la façade verte le long de la rampe au Parking est supérieure au minimum demandé ( $303.35 \text{ m}^2 > 285.6 \text{ m}^2$ ).

Le projet est également attentif au prescrit de l'article 22, s'agissant du traitement des toitures :

« §2. Les toitures doivent faire l'objet d'un traitement particulier destiné à en assurer l'esthétique. Elles doivent être conçues de façon à contribuer à la mise en valeur du paysage urbain, qu'il s'agisse d'une toiture ou de terrasses accessibles ou inaccessibles.

§3. Les toitures plates doivent être traitées de manière paysagère. Les toitures plates doivent, en outre, être végétalisées, sous forme de toitures vertes hormis au droit des éventuelles installations techniques à ciel ouvert et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques.

§4. Les installations techniques (ascenseurs, chaufferies, climatisations, armoires techniques liées aux installations de télécommunication...) doivent être regroupés et intégrés au volume bâti. Les éventuelles excroissances ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel, en particulier si elles sont visibles depuis le domaine public et les espaces libres.

§5. Les antennes de plus de 40 cm de haut ne peuvent être visibles depuis la voirie et les espaces libres dans un rayon de 50 mètres à compter de l'emprise des constructions où sont implantées les antennes. Dans le cas de nouvelles constructions hautes, il peut être imposé de prévoir à mi-hauteur, des niches ou des réservations d'espace, recouvert d'un matériau RF transparent pour y intégrer des antennes. Le dépassement de la toiture pour la pose d'antennes est admis mais limité à 4 mètres de hauteur ».

Enfin, l'article 23. *Eléments en saillie sur la façade à rue, § 2. Les éléments en saillie en façade .....ne pourront représenter que 25% de la surface de cette façade.* La façade du bâtiment existant dépasse de 40 cm par rapport à l'alignement. En alignant la façade des niveaux +6 et +7 avec la façade des niveaux inférieurs dans le gabarit existant on dépasse les 25% de la surface en saillie par rapport l'alignement. Alors une deuxième dérogation se sollicite.

#### B. Le titre I du règlement régional d'urbanisme (subsidiatement)

L'examen de la conformité au R.R.U. et l'existence de certaines dérogations ne concerne donc ici que les dispositions figurant dans son titre I (constructions et abords).

## Lex PU annexe 2 Note explicative

Pour rappel, le projet consiste principalement en la transformation d'un immeuble existant avec une légère augmentation volumétrique en étages 6 et 7 (avancée de la façade avant pour s'aligner sur celle de l'immeuble de droite).

Cette précision est importante car elle permet de déterminer quelles sont les règles du R.R.U. applicables aux actes et travaux précités, à savoir celles relatives aux constructions mitoyennes (articles 3 à 6) et à leurs abords (articles 11 à 13).

Pour ce qui est de l'implantation, le projet ne modifie pas l'emprise au sol de l'immeuble existant et respecte donc le prescrit de l'article 3 (implantation à l'alignement).

Pour ce qui est de la profondeur, le même constat d'impose : il s'agit d'un bâti existant dont la volumétrie n'est pas augmentée, en manière telle que l'article 4 n'est pas d'application.

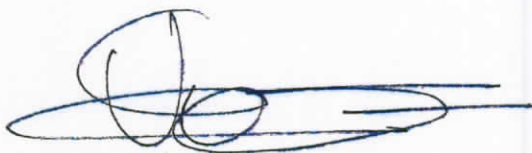
En ce qui concerne la hauteur de la façade avant, celle-ci est rehaussée du fait de l'avancée des étages 6 et 7 à l'alignement. Le projet respecte toutefois la ligne de corniche de la façade de référence la plus élevée (celle de l'immeuble de droite, rue de la Loi 81) tout en demeurant plus élevé que la ligne de corniche de référence la moins élevée (celle de l'immeuble de gauche) : la modification volumétrique n'engendre donc pas de dérogation.

En ce qui concerne la hauteur de la toiture, le projet ne modifie pas la volumétrie de l'étage technique en retrait (étant le seul volume en retrait qui subsiste puisque les étages 6 et 7 sont avancés à l'alignement), en sorte que l'article 6, §1<sup>er</sup>, ne s'applique pas.

Il en va de même de l'article 6, §3, puisque les émergences sont existantes et sont maintenues, et des articles 12 et 13 puisque la zone de cours et jardins existe déjà – son réaménagement a cependant pour effet d'améliorer la situation existante.

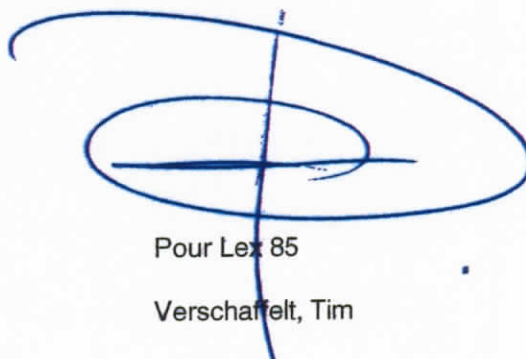
Bruxelles,

Le 21.12.2017



Pour B2Ai

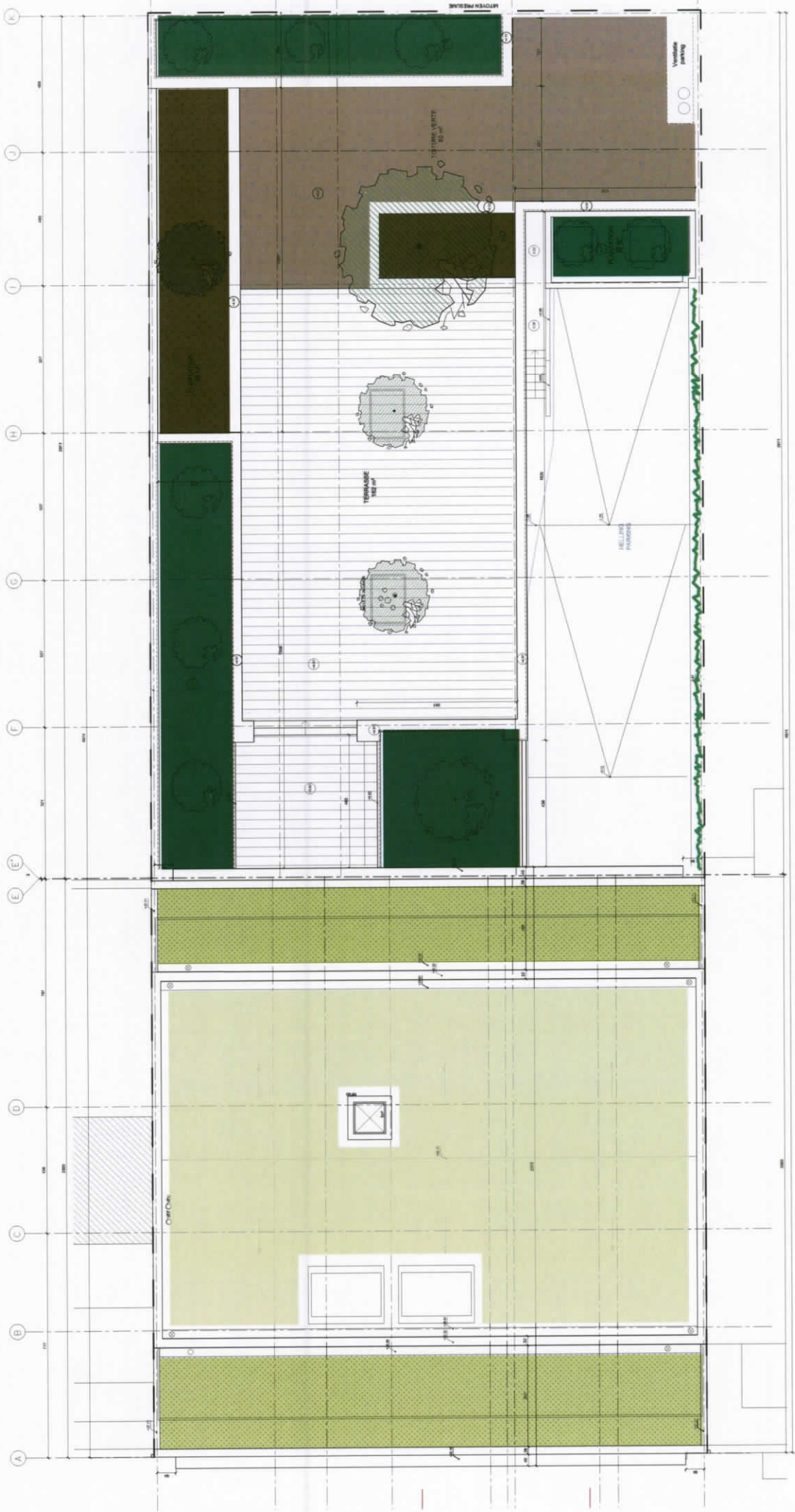
Wachtelaer, Philémon



Pour Lex 85

Verschaffelt, Tim

# plan surfaces éco-aménageables



biotoop coëfficiënt

verdieping	beschrijving	oppervlakte (O)	wegingsfactor (W)	O x W
niv +0	patios	95 m <sup>2</sup>	0.7	66.5
niv +1	bloembakken terras	40.5 m <sup>2</sup>	0.7	28.35
niv +1	groendak	85 m <sup>2</sup>	0.5	42.5
niv +0	groene gevel	60 m <sup>2</sup>	0.4	24
niv +8	groendak +8	96 m <sup>2</sup>	0.5	48
niv +9	groendak +9	188 m <sup>2</sup>	0.5	94
	<b>totaal</b>	<b>564.5 m<sup>2</sup></b>		<b>303.35 m<sup>2</sup></b>

bco	biotoopcoëfficiënt (B)	Oppervlakte perceel	O x W
	0.3	952 m <sup>2</sup>	285.6 m <sup>2</sup>

303.35 > 286

HOOFDSTUK V. — Bepalingen betreffende de kenmerken van de bouwwerken

Art. 20. Veelzijdig en duurzaam karakter van de bouwwerken

De bouwwerken worden ontworpen met de volgende doelstellingen:

- het garanderen van een optimale flexibiliteit voor het interieur van de bouwwerken en het maximaliseren van de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling, waardoor hetzij het behoud of de evolutie van de oorspronkelijke bestemming hetzij de wijziging daarvan wordt mogelijk gemaakt;
- het garanderen van een lange levensduur, waarbij de nodige technische aanpassingen voor het behoud van hun goede werking mogelijk zijn;
- het minimaliseren van de milieu-impact van de afbraak, waarbij de mogelijkheid wordt bevorderd van het demonteren en hergebruiken van bepaalde materialen.
- het naleven van een biotoopcoëfficiënt per oppervlak van minimum 0,30. De berekeningswijze van deze coëfficiënt wordt bepaald door volgende formule:

$\Sigma$  (oppervlakken die ecologisch worden aangelegd  $\times$  de respectieve wegingsfactor)  $\geq$  oppervlakte van het terrein  $\times$  biotoopcoëfficiënt. De types oppervlakken die ecologisch worden aangelegd alsook hun wegingsfactor worden in onderstaande tabel bepaald:

Type OPPERVLAK	WEGINGS-FACTOR	BESCHRIJVING
Waterdicht oppervlak	0,0	Het oppervlak laat geen lucht of water door. Geen beplanting. Bv: beton, asfalt, inrichting met waterdichte ondergrond.
Semi-waterdicht oppervlak	0,3	Het oppervlak laat water en lucht door. Geen beplanting. Bv: klinkers, mozaiektiegels, tegels met onderlaag van zand of grind.

CHAPITRE V. — Dispositions relatives aux caractéristiques des constructions

Art. 20. Caractère convertible et durable des constructions

Les constructions sont conçues afin de :

- garantir une flexibilité optimale à l'intérieur de celles-ci et maximiser les possibilités de redéveloppement ultérieur, ceci devant permettre soit de maintenir ou de faire évoluer leur affectation initiale, soit de la modifier;
- permettre d'assurer leur longévité, tout en permettant les adaptations techniques nécessaires au maintien de leur bon fonctionnement;
- minimiser l'impact environnemental de leur démolition, en favorisant notamment les opérations de démontage et la revalorisation de certains matériaux;
- respecter un coefficient de biotope par surface de minimum 0,30. Le mode de calcul de ce coefficient est défini par la formule suivante :

$\Sigma$  (surfaces éco-aménageables  $\times$  facteur de pondération respectif)  $\geq$  superficie du terrain  $\times$  coefficient de biotope. Les types de surfaces écoaménageables ainsi que leur facteur de pondération sont identifiés dans le tableau ci-dessous :

Type OPPERVLAK	WEGINGS-FACTOR	BESCHRIJVING
Semi-open oppervlak	0,5	Het oppervlak laat water en lucht door. Infiltratie mogelijk. Beplanting aanwezig. Bv: grind bedekt met gras, gazon-tiegels, enz.
Oppervlak met beplanting op dunne substraatlaag	0,5	Oppervlak met (extensieve) beplanting op de gevels, ondergrondse bouwwerken of platte daken, met een substraatlaag van minder dan 20 cm.
Oppervlak met beplanting op dikke substraatlaag	0,7	Oppervlak met (intensieve) beplanting op de ondergrondse bouwwerken of platte daken met een substraatlaag van meer dan 20 cm.
Oppervlak met beplanting in volle grond	0,8	Beplanting in volle grond (bv: grasveld)
Oppervlak met gevarieerde beplanting in volle grond	1,0	Beplanting in volle grond met een hoge biologische diversiteit (bv: bomen, struiken, bloemenweides, vijvers, enz.).
Groene gevels (minimale hoogte 1,80 m)	0,4	Intensieve beplanting (> 50 % bedekkend) op of langs gevels, tuinmuren, enz. (oppervlakte in het verticale vlak).