

PROJET REALEX

Rue de la Loi _ 1040 Bruxelles

Demande de Permis d'Urbanisme

Projet amendé tel que modifié en application de l'article 177/1 du COBAT

ANNEXE N° : 2

NOTE EXPLICATIVE

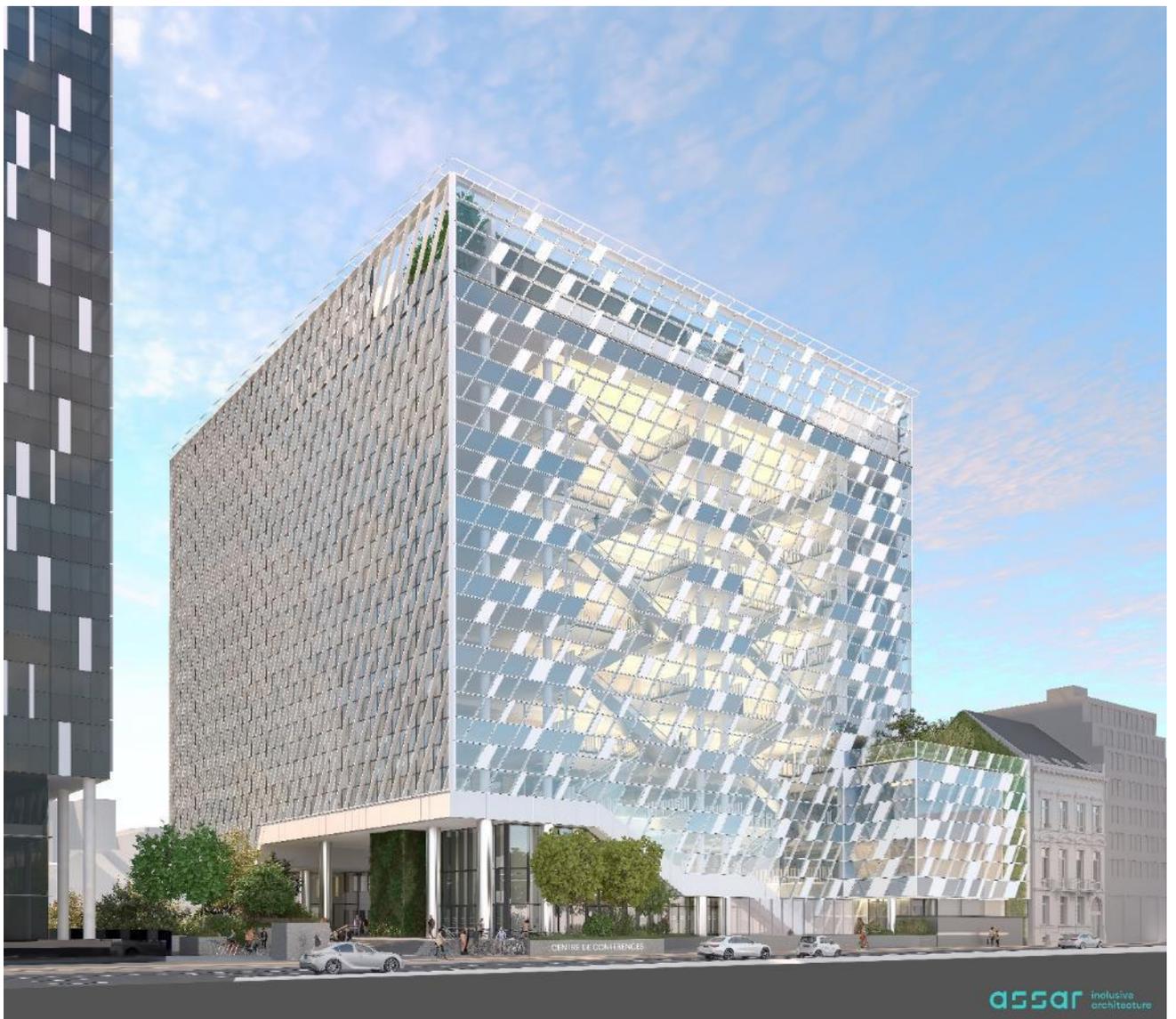


Table des matières

| | |
|--|----|
| Projet realex | 1 |
| Note explicative | 1 |
| 1. Introduction..... | 3 |
| 2. Objet de la demande | 4 |
| 3. Présentation des modifications apportées au projet, par comparaison avec sa version « projet amendé » de juillet 2023..... | 7 |
| 4. Mobilité | 23 |
| 5. Dérogations..... | 24 |
| 6. Charges d'urbanisme | 26 |

1. Introduction

Sur le Site sis n° 91 à 105 rue de la Loi d'une surface totale de 6.753 m², la srl LEASELEX a développé un nouveau Projet, similaire au précédent instruit à partir de novembre 2018 et qui a été refusé en janvier 2022, mais dont la configuration et les gabarits de l'immeuble de bureaux ont été réétudiés afin de rejoindre les impositions sollicitées par le Fonctionnaire délégué dans son courrier « article 191 » de juillet 2021 dans le cadre du précédent projet 2018/2022.

Son implantation sur le Site a également été adaptée, tenant compte des suggestions émises par les diverses autorités et instances en réunions de projet des 28 janvier, 8 février et 22 février 2022. Ce nouveau Projet est mixte et nécessite un permis d'urbanisme et un permis d'environnement. Il a fait l'objet d'une étude d'incidences justifiée notamment par le nombre d'emplacements de parking et les superficies de plancher de bureaux, qui a débuté le 3 août 2022 et a été clôturée le 22 mars 2023.

Le Projet REALEX a ensuite été amendé afin d'assurer sa compatibilité avec les conclusions et recommandations de l'étude d'incidences ; les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement amendées ont été déposées le 10 juillet 2023. Le dossier amendé a été mis à l'enquête publique du 30 août au 28 septembre 2023, suivie d'une Commission de Concertation tenue le 18 octobre 2023.

La Commission de concertation a ensuite émis un avis minoritaire favorable conditionnel le 29 novembre 2023, soit hors délai.

Nonobstant le dépassement de délai, cet avis permet de comprendre l'intention de la Direction de l'Urbanisme et la Direction du Patrimoine Culturel et leur conception du bon aménagement des lieux de sorte que le demandeur souhaite modifier d'initiative son projet, en application de l'article 177/1 du COBAT, pour prendre en considération ces conditions et les intégrées dans son projet.

Cet avis est formulé comme suit : « **Avis FAVORABLE sous réserve de :**

- *Côté Lalaing, d'abaisser l'acrotère du premier plan de la façade d'environ 3 étages, et de réduire d'une travée la largeur de la façade du premier plan, aux étages, côté Sud-Est ;*
- *Prévoir un dispositif (du type poteaux rétractables) limitant l'accès à la zone de drop off aux seuls véhicules autorisés.*

Pour la demande de permis d'environnement :

AVIS FAVORABLE à condition :

- *Respecter l'avis du SIAMU du 11/08/2022 : CI.2012.0855/21*
- *Respecter l'avis du SIAMU du 01/08/2023 : CI.2012.0855/24 qui se réfère au rapport du SIAMU précédent*
- *Limiter les horaires des livraisons du lundi au samedi de 7h et 19h ;*
- *Prévoir de nouveaux test d'infiltration lors de la phase chantier pour maximiser l'infiltration des eaux à la parcelle ;*
- *Maximiser le nombre d'espèces indigènes dans le projet ;*
- *Prévoir des emplacements vélo respectant les prescriptions du Vademecum vélo (2m³/emplacement, recul suffisant pour les emplacements étagés, type d'accroche...). »*

Dès lors, le demandeur a décidé de faire application de l'article 177/1 du COBAT et de modifier le permis conformément à ces conditions.

Ces conditions portent, d'une part, sur la demande de permis d'urbanisme et, d'autre part, sur la demande de permis d'environnement.

Pour les conditions relatives au volet urbanistique du dossier, leur intégration dans le projet sera développé ci-après.

Pour les conditions relatives au volet environnemental du dossier, celles-ci ont également été prises en considération et ont fait l'objet d'une modification de la demande de permis d'environnement. Pour votre parfaite information, la note jointe au dossier de demande de permis d'environnement modifié est reprise en Annexe 00 du présent dossier.

La présente note a ainsi pour seul objet de présenter de façon synthétique les modifications apportées au projet en regard des deux conditions imposées au Demandeur dont question ci-avant.

Comme démontré ci-après, ces modifications n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet amendé lors de la Commission de concertation par la Direction régionale de l'Urbanisme et la Direction régionale du Patrimoine Culturel.

Pour tous les aspects et descriptifs non concernés par ces modifications, il est renvoyé à la Note Explicative jointe en annexe de la demande de permis d'urbanisme amendée du 10 juillet dernier (notamment pour tout le volet relatif aux dérogations que le projet suscite).

2. Objet de la demande

Tenant compte des conditions de l'avis minoritaire de la Commission de concertation et en application de l'article 177/1 du CoBAT, la demande de permis d'urbanisme modifiée porte sur les actes suivants :

- Démolition d'un immeuble de bureaux (93-97 rue de la Loi) ;
- Transformation d'une ancienne maison de maître affectée en bureaux (91 rue de la Loi) et dont la façade avant est classée comme monument, avec modification de son affectation en équipements d'intérêt collectif ou de service public (le type exact restant à définir) ;
- Sur un socle commun, construction d'un Centre de Conférences (entité CC) et de bureaux (entité bureaux A) avec commerces ;
- Dans le socle commun, aménagement de 220 emplacements de parking (et non plus 224 emplacements) répartis en deux zones distinctes, l'une pour le centre de conférences et l'autre pour les bureaux ;
- Aménagement des abords et réalisation d'une liaison piétonne verdurisée (cheminement public sous la forme d'un pocket parc) entre la rue de la Loi et la rue Jacques de Lalaing.

Sur le plan urbanistique / technique, la demande de permis modifiée engendre les deux modifications suivantes par rapport à la demande de permis amendée, qui concernent uniquement la volumétrie de l'immeuble de bureaux du côté de la rue Jacques de Lalaing :

- Le recul complémentaire de la façade sud du projet s'opère dès le niveau +7 (au lieu du niveau +10 dans la demande de permis amendée). Ainsi, l'alignement de la partie inférieure de cette façade, en retrait de +/- 2 mètres par rapport au socle, s'arrête 3 niveaux plus bas (soit un abaissement de 10,50 mètres) que dans la demande de permis amendée. La terrasse verdurisée qui prenait place dans la zone de recul au niveau +10 est également ramenée au niveau +7.
- A l'angle sud-est de cette façade, du côté du pocket park, un creux est apporté dans la volumétrie de la partie en porte-à-faux de l'immeuble, du niveau +2 au niveau +6 inclus. Ce creux présente une profondeur identique au recul de la façade qui s'opère à partir du +7 de sorte d'accentuer l'effet d'un volume détaché en 1^{er} plan qui par son gabarit réduit assure une meilleure intégration urbanistique de l'ensemble du projet avec les gabarits existants le long de la rue J. de Lalaing

Ce creux contribue, également, à une meilleure perception du cheminement piéton et à un élargissement de la perspective perçue du côté de la rue Jaques de Lalaing.

En complément de la description ci-dessus, ces 2 modifications sont présentées graphiquement dans les figures A.1 à A.3 ci-dessous, les légendes dans ces 3 figures étant les suivantes :

- 1/ Retrait du volume de l'immeuble de bureaux, niveaux +7 à +14 (au lieu de +10 à +14 dans la demande de permis amendée), soit un abaissement de l'acrotère du premier plan de la façade d'environ 3 étages ;
- 2/ Retrait en largeur et en profondeur du volume de l'immeuble de bureaux, niveaux +2 à +6 inclus , soit une réduction d'une travée de la largeur de la façade du premier plan, aux étages, côté Sud-Est.

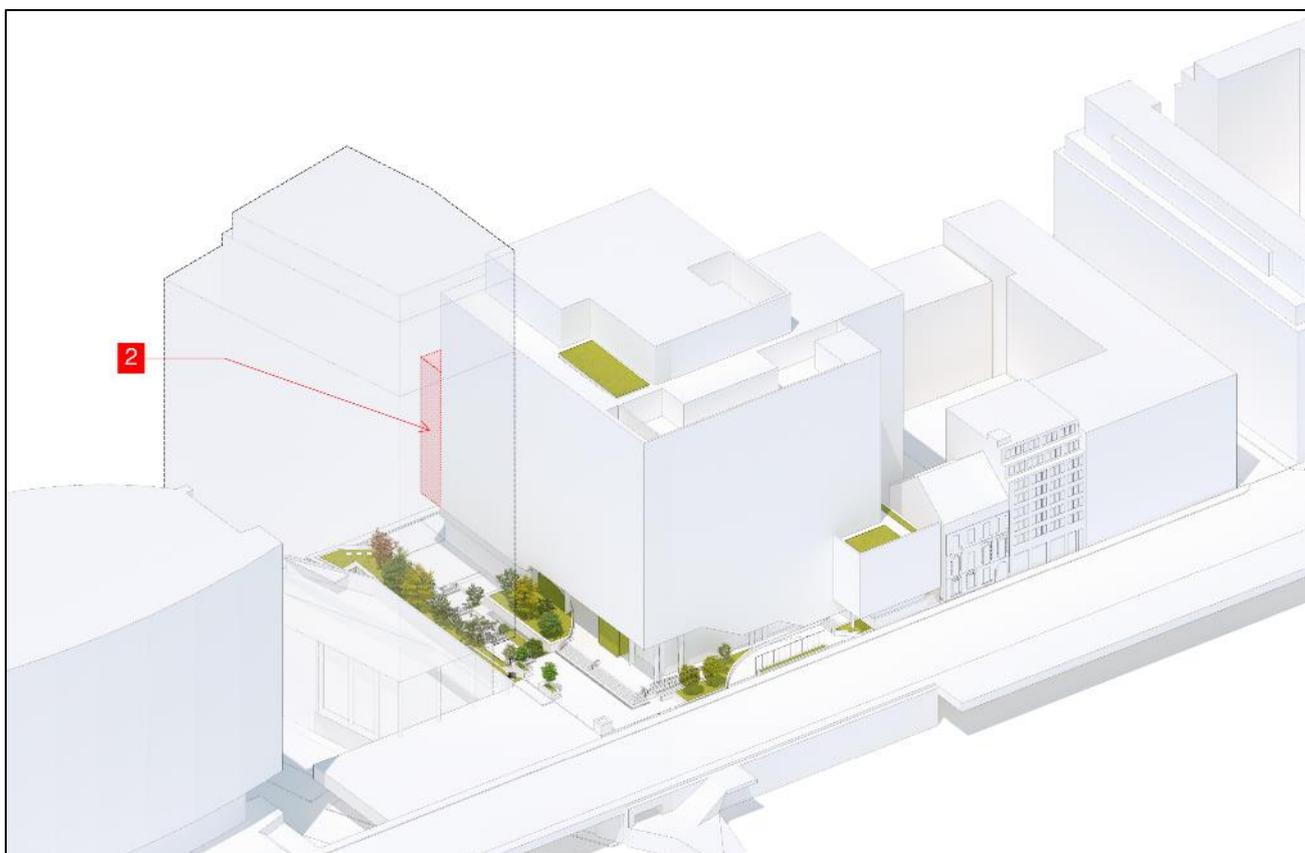


Figure A.1 – Vue rue de la Loi - Projet modifié

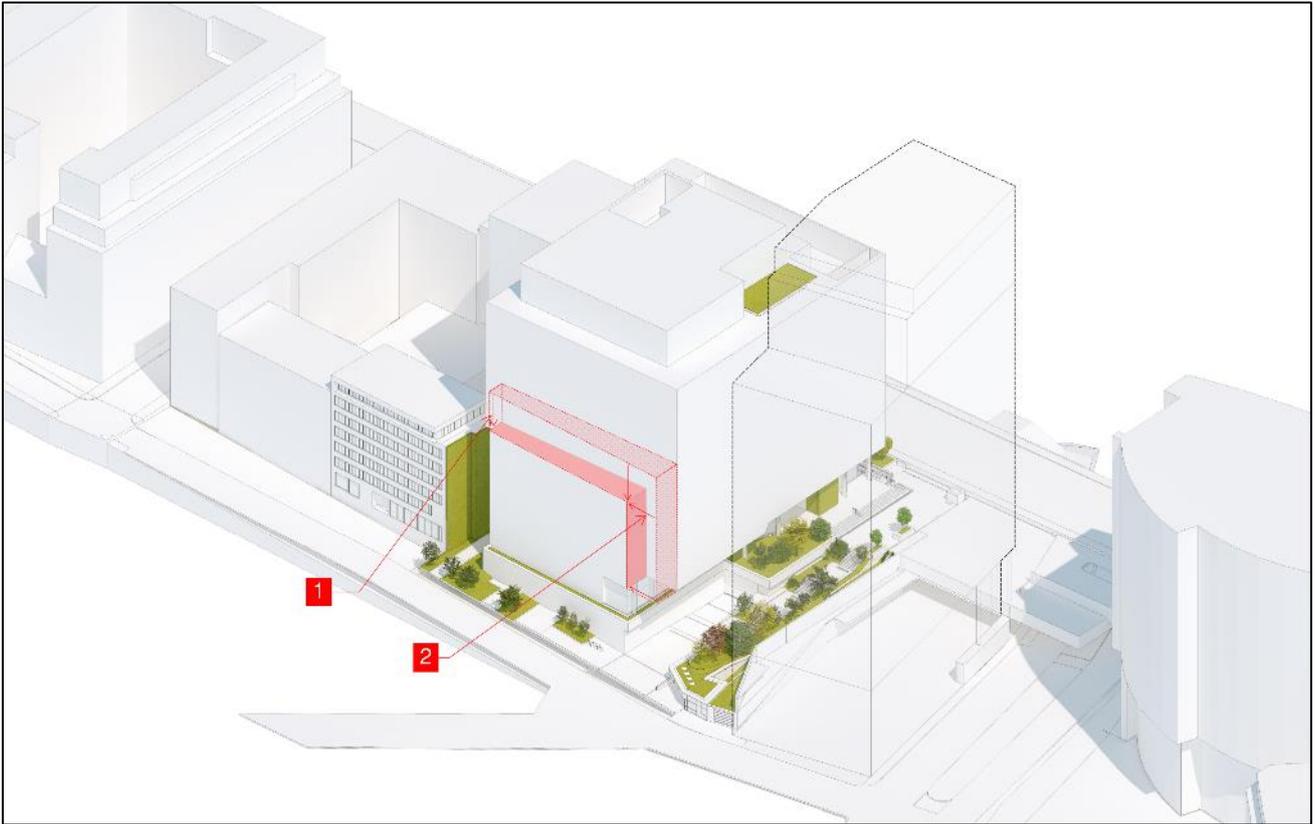


Figure A.2 – Vue rue J. de Lalaing côté est Projet modifié



Figure A.3 – Vue rue J. de Lalaing côté ouest – Projet modifié

3. Présentation des modifications apportées au projet, par comparaison avec sa version « projet amendé » de juillet 2023.

3.1 Plans masse

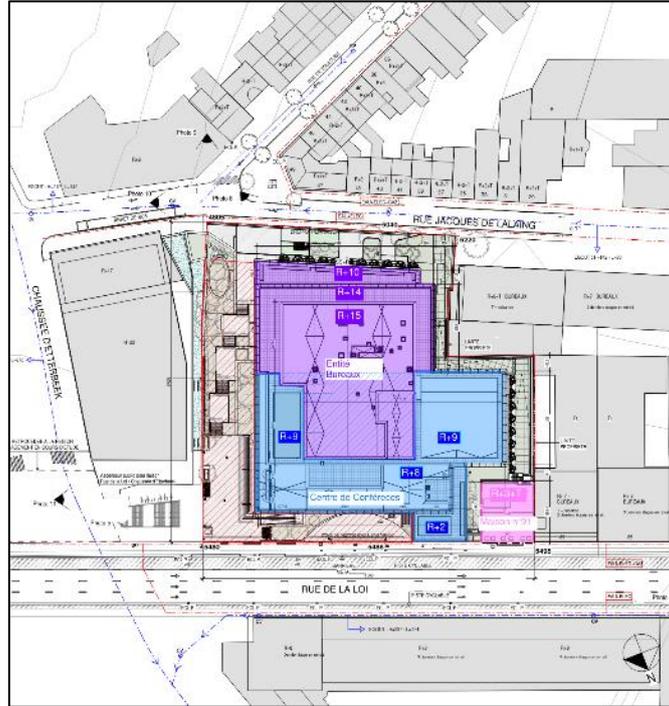


Figure 1.a : Plan masse du projet amendé

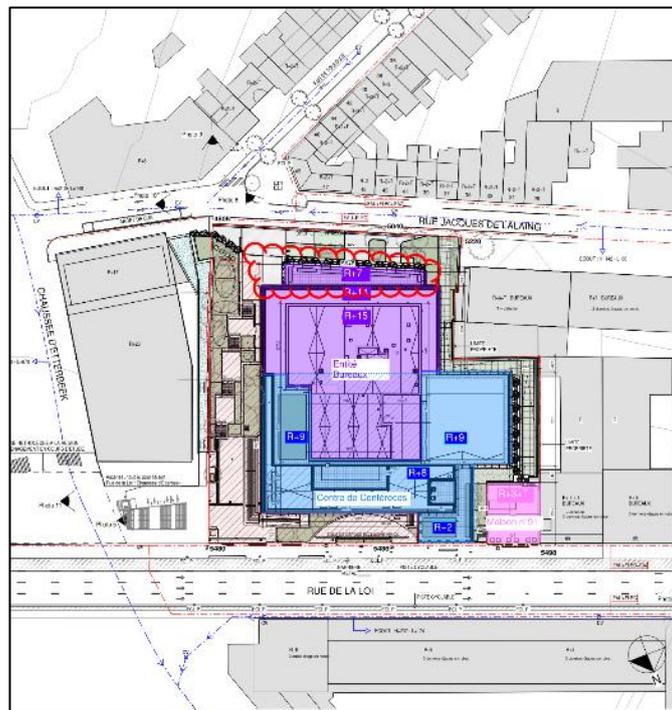


Figure 1.b : Plan masse du projet modifié

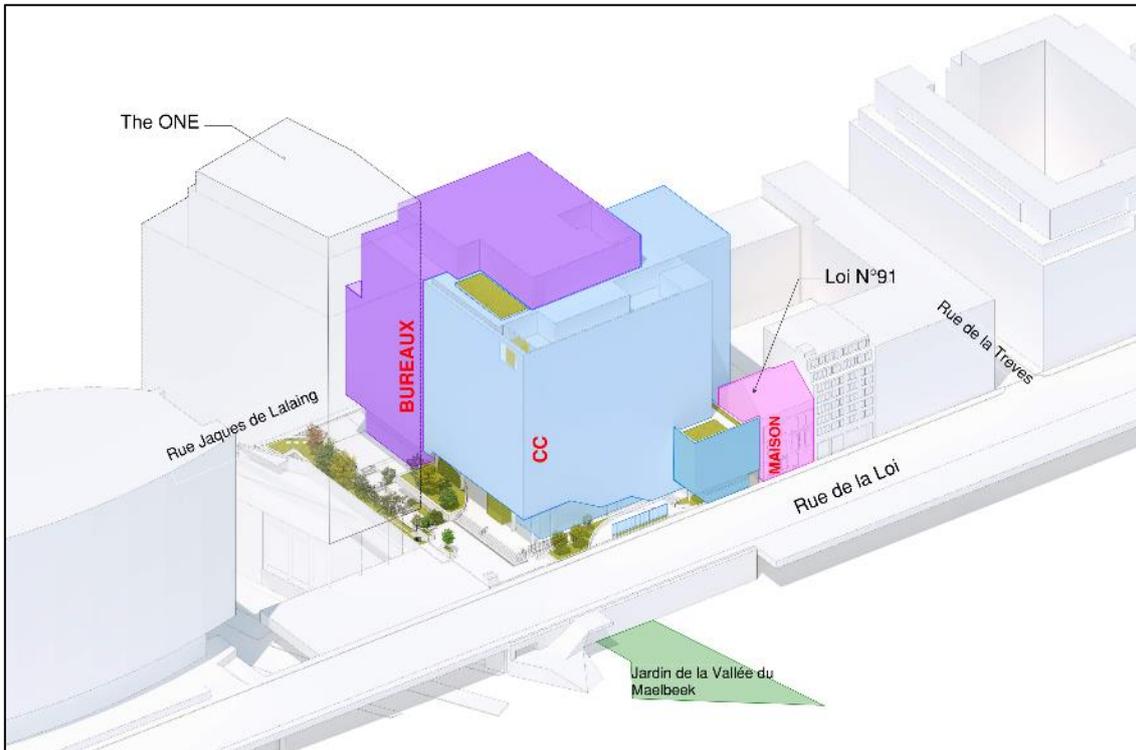


Figure 2.a : Image 3D du plan masse – projet amendé

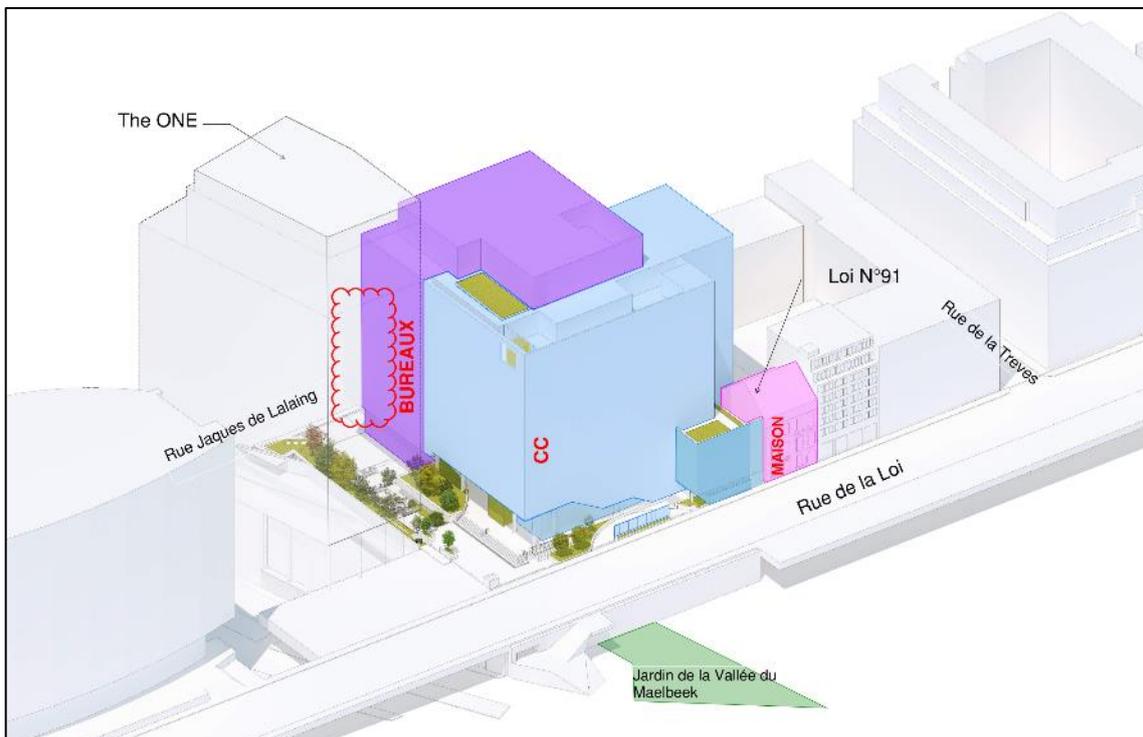


Figure 2.b : Image 3D du plan masse – projet modifié

3.2 Volumétrie et intégration urbaine

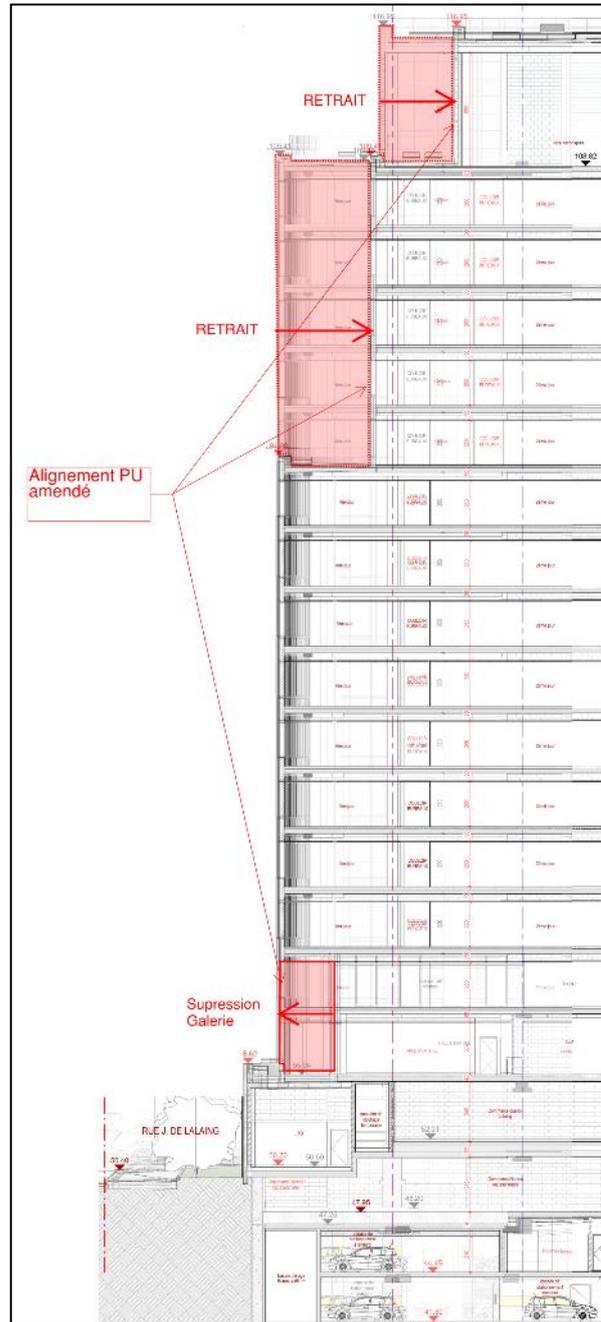


Figure 3.a : Coupe côté rue jacques de Lalaing : retraits adoptés dans le projet amendé

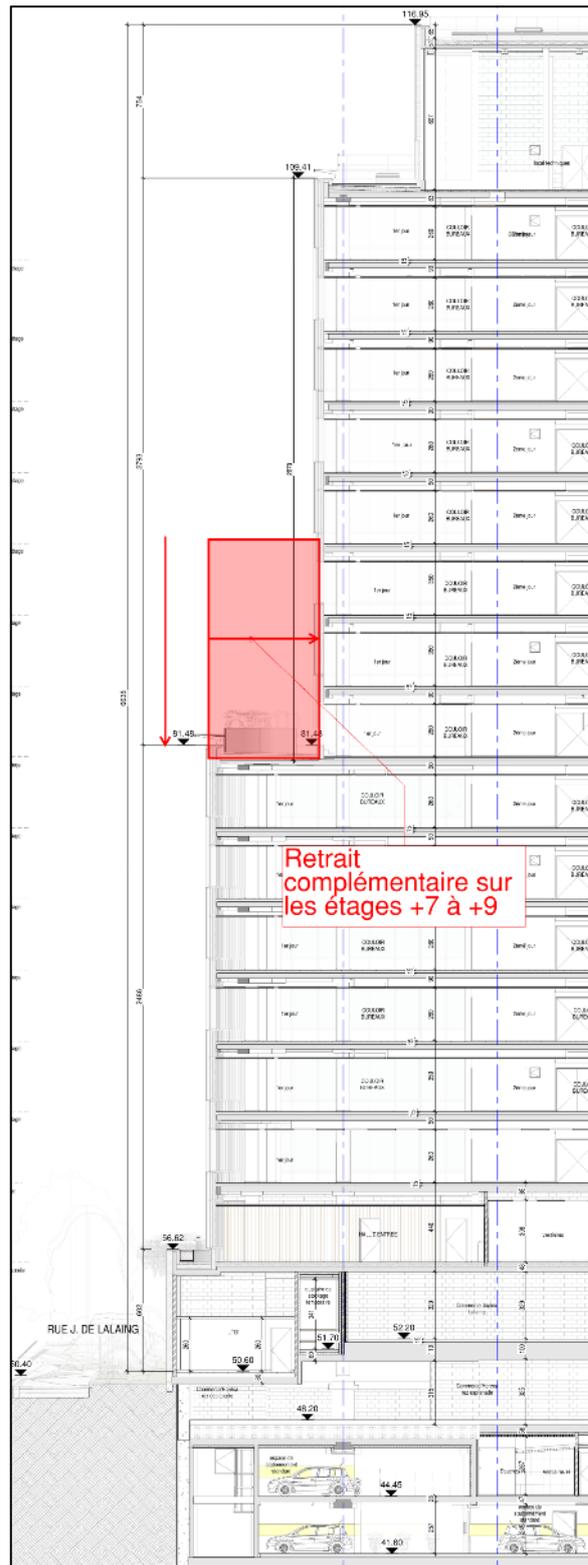


Figure 3.b : Coupe côté rue jacques de Lalaing : retrait complémentaire dans le projet modifié

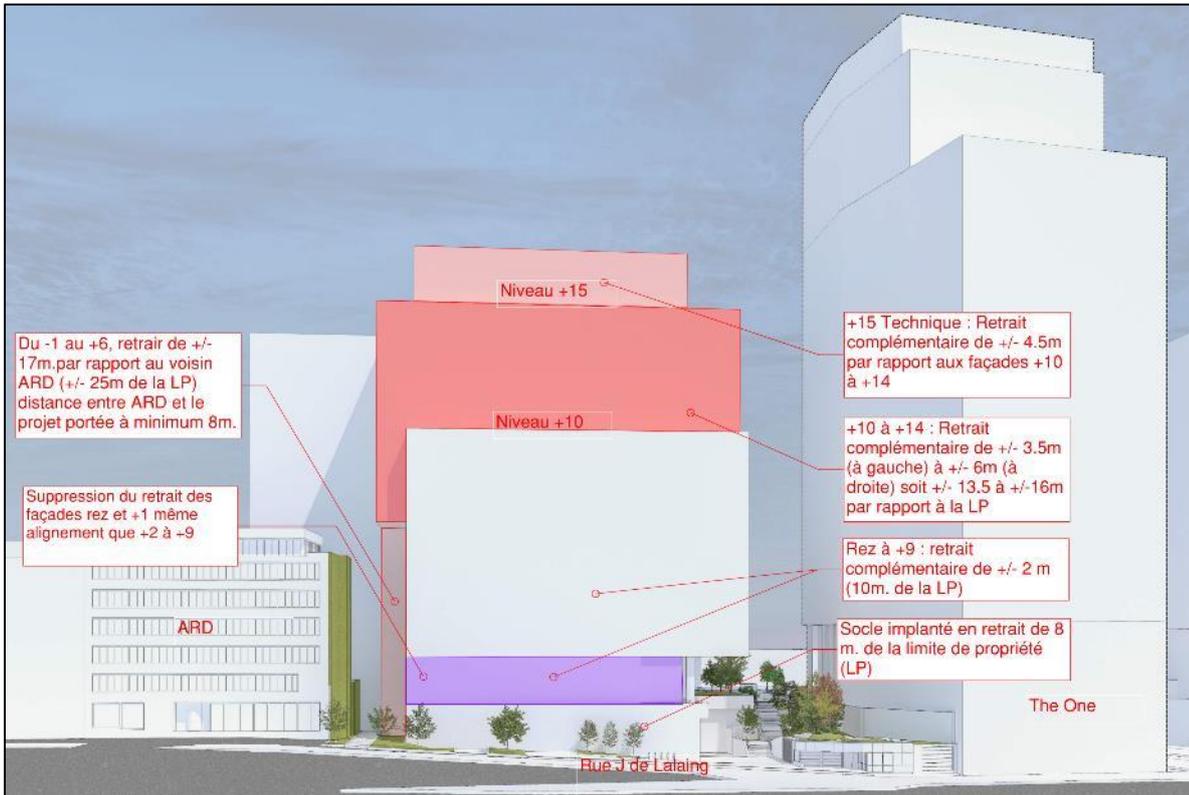


Figure 4.a – Gabarits en retrait côté rue J. de Lalaing, projet amendé

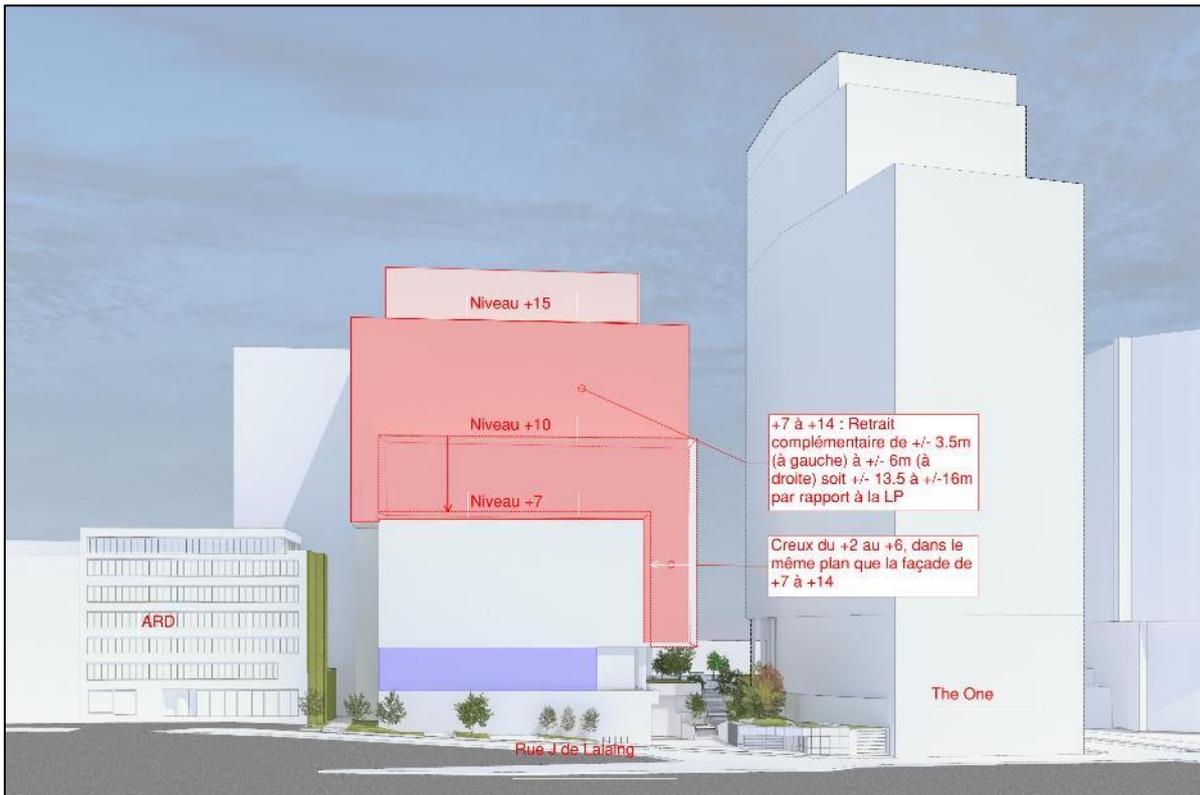


Figure 4.b – Gabarits en retrait côté rue J. de Lalaing, projet modifié

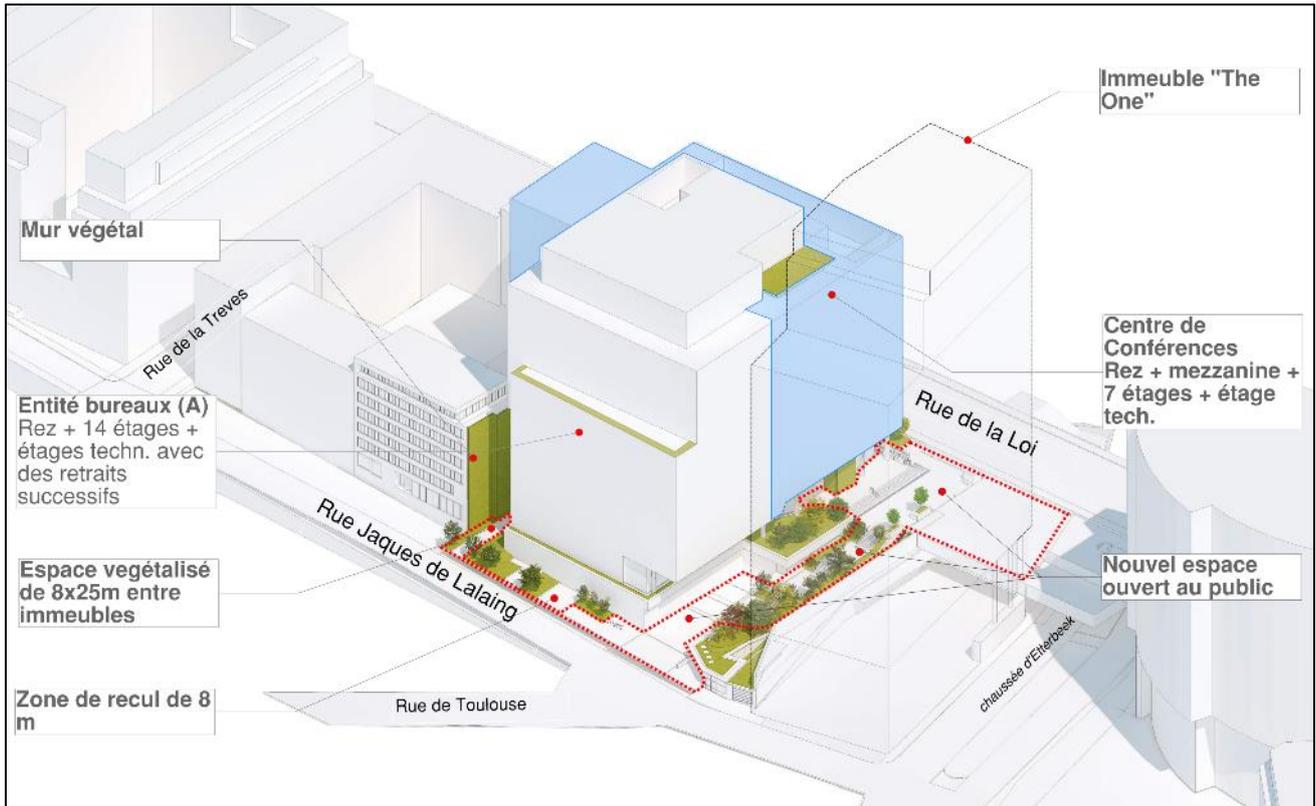


Figure 5.a : Intégration urbaine vue Lalaing – projet amendé

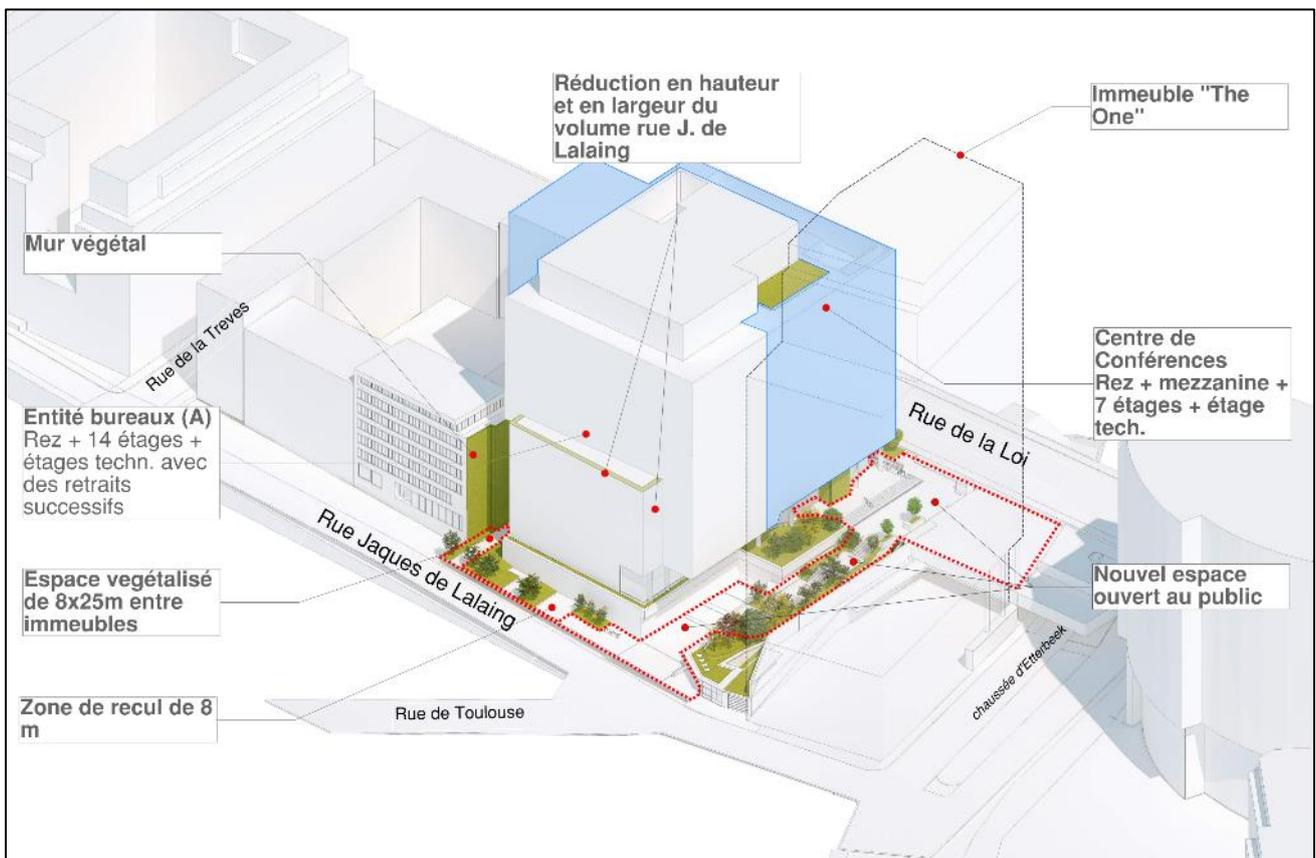


Figure 5.b : Intégration urbaine vue Lalaing – projet modifié

3.3 Les façades

La façade Nord du projet n'est pas affectée dans le projet modifié et reste identique au projet amendé.



Figure 6 : Elévation NORD - projet amendé (inchangée dans le projet modifié)

Les façades Est, Sud, et Ouest sont adaptées suite aux modifications volumétriques du projet modifié et sont présentées ci-après. Précisons que le traitement esthétique des façades (ratio vide-plein, pare-soleil en diagonal côté Est, panneaux photovoltaïques côté Sud) est identique à celui présenté dans le projet amendé.

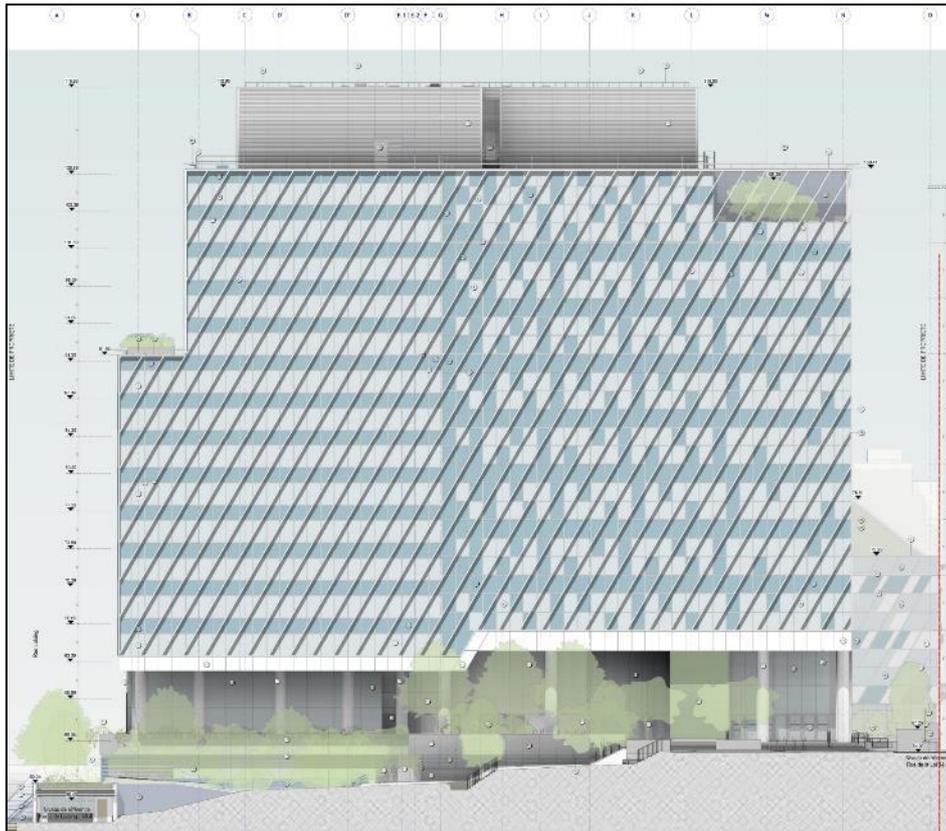


Figure 7.a : Elévation EST - projet amendé

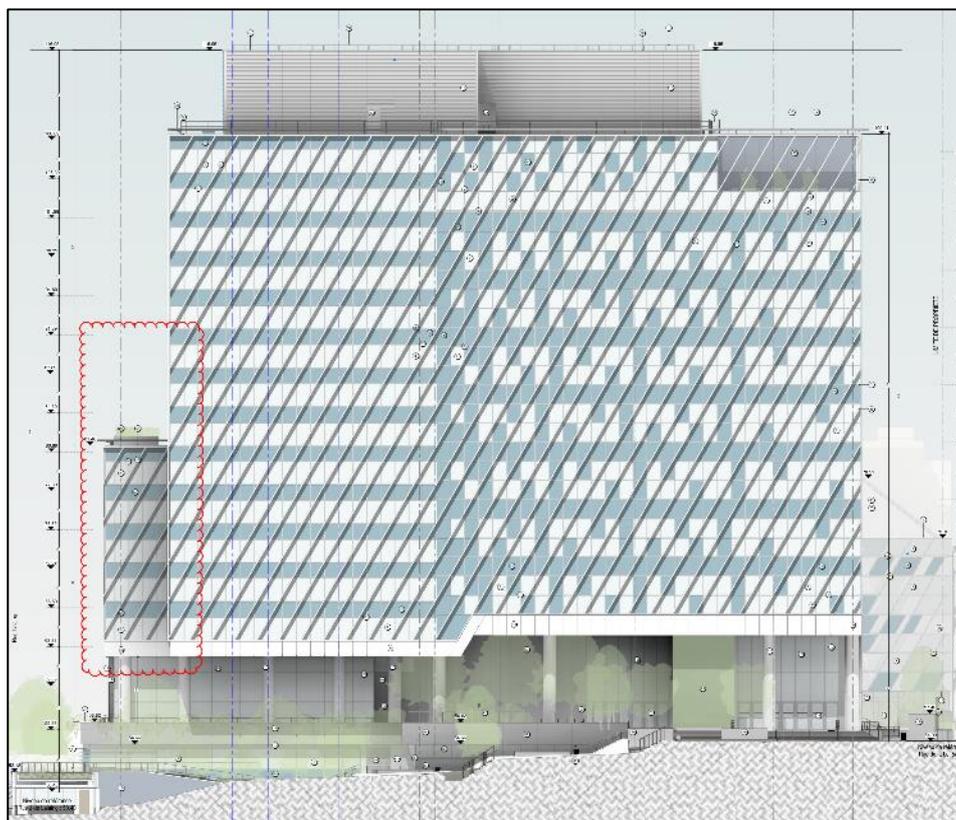


Figure 7.b : Elévation EST - projet modifié

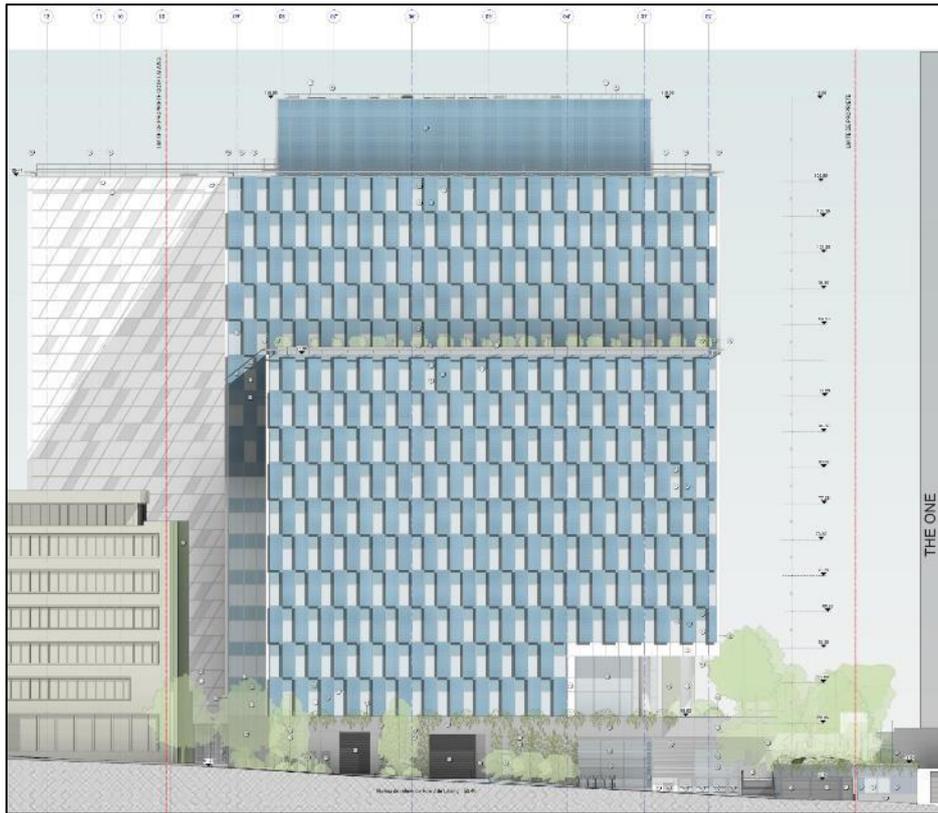


Figure 8.a : Elévation SUD - projet amendé

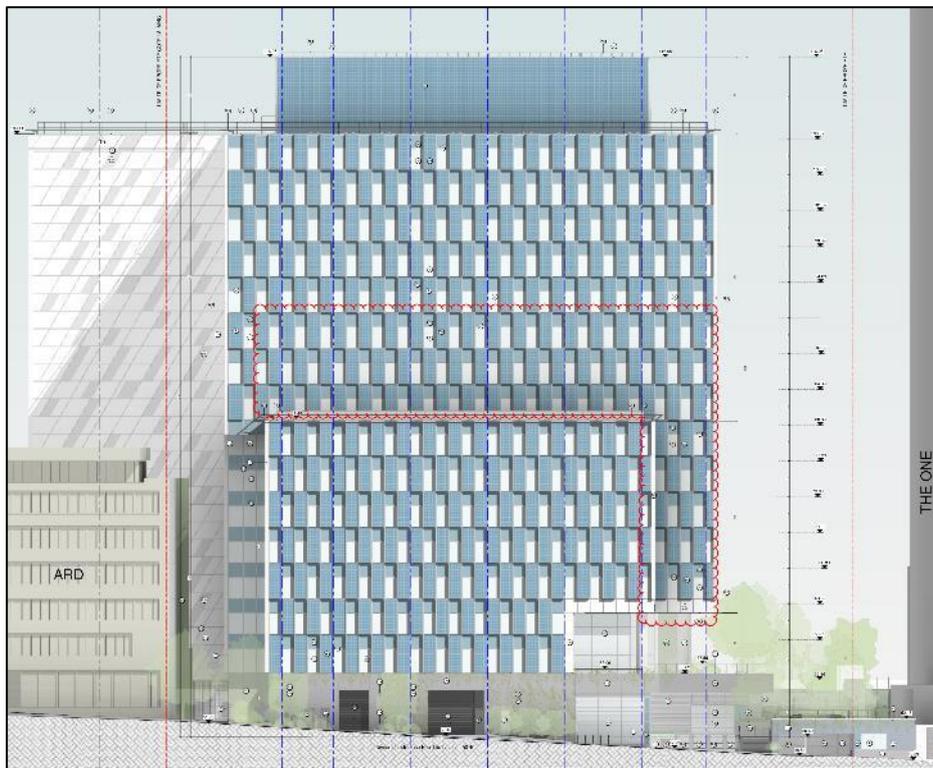


Figure 8.b : Elévation SUD - projet modifié

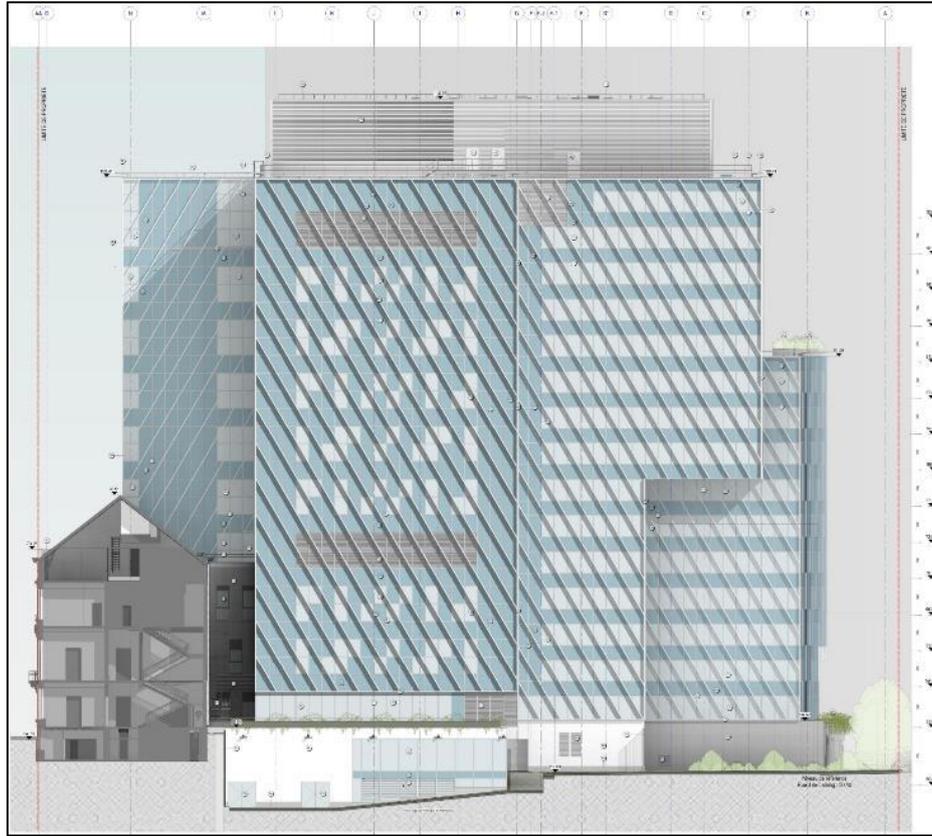


Figure 9.a : Elévation Ouest - projet amendé

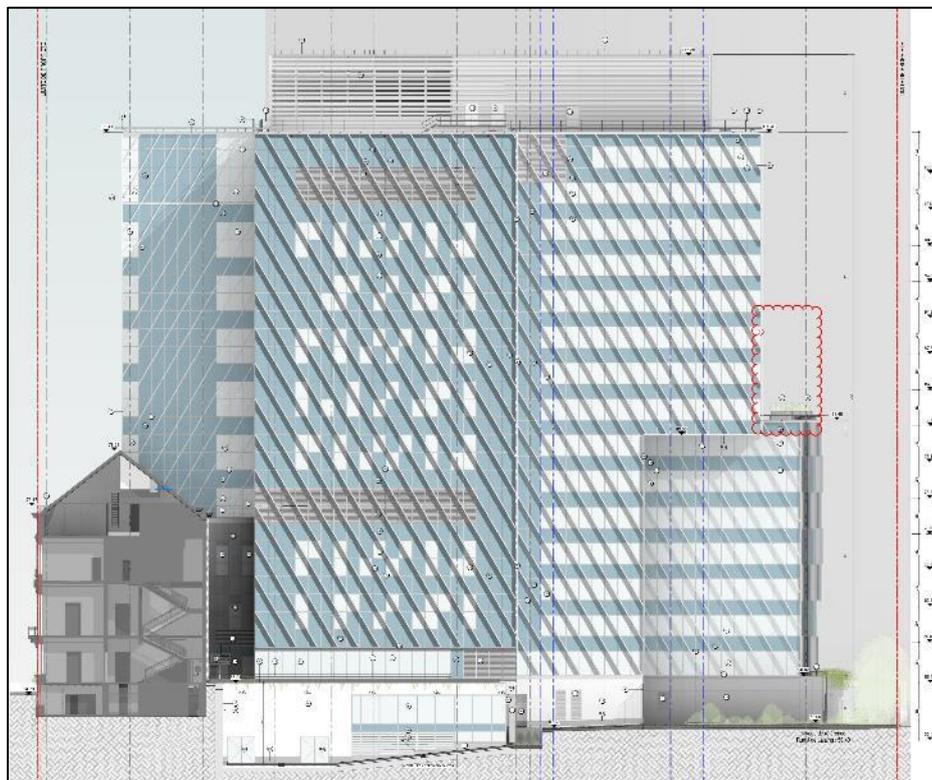


Figure 9.b : Elévation Ouest - projet modifié

3.4 Les vues des différentes entités

Le Centre de Conférences (entité CC)



Figure 10.a : Vue du Centre de Conférences côté rue de la Loi – projet amendé



Figure 10.b : Vue du Centre de Conférences côté rue de la Loi – projet modifié

L'entité de bureaux



Figure 11.a. : L'entité « Bureaux », vue n°1 du côté rue Jacques de Lalaing – projet amendé

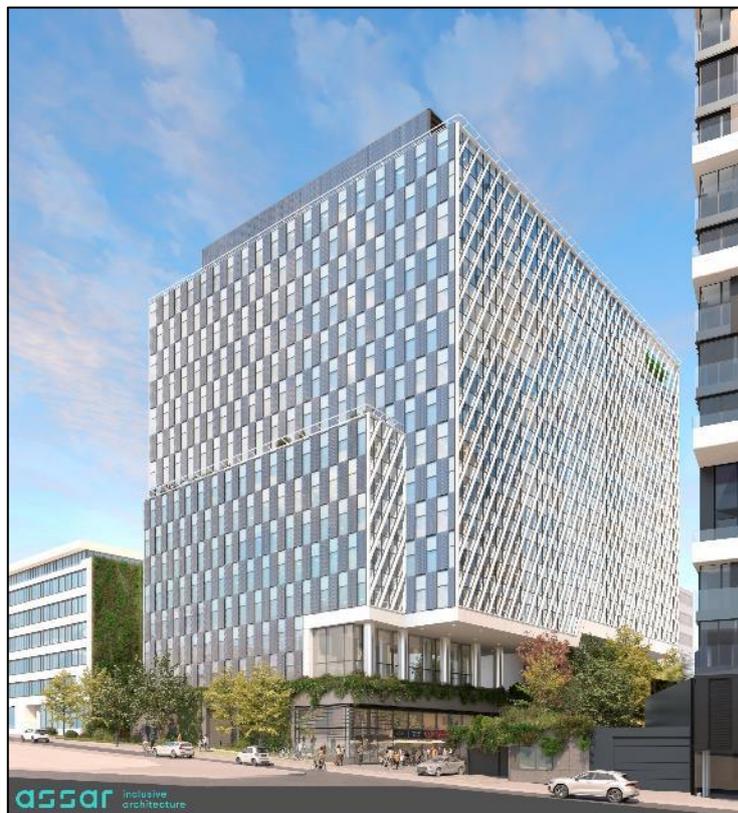


Figure 11.b. : L'entité « Bureaux », vue n°1 du côté rue Jacques de Lalaing – projet modifié



Figure 12.a : L'entité « Bureaux », vue n°2 du côté rue Jacques de Lalaing – projet amendé



Figure 12.b : L'entité « Bureaux », vue n°2 du côté rue Jacques de Lalaing – projet modifié



Figure 13.a : L'entité « Bureaux », vue dessus côté rue Jacques de Lalaing – projet amendé



Figure 13.b : L'entité « Bureaux », vue dessus côté rue Jacques de Lalaing – projet modifié

Le socle et le pocket park



Figure 14.a : Socle du Projet - Rue Jaques de Lalaing et esplanade- projet amendé



Figure 14.b : Socle du Projet - Rue Jaques de Lalaing et esplanade- projet modifié



Figure 15 : Socle du Projet - Esplanade et commerce – projet amendé et projet modifié



Figure 15.a : Vue vers le Pocket park à partir de la rue de la Loi – Projet amendé

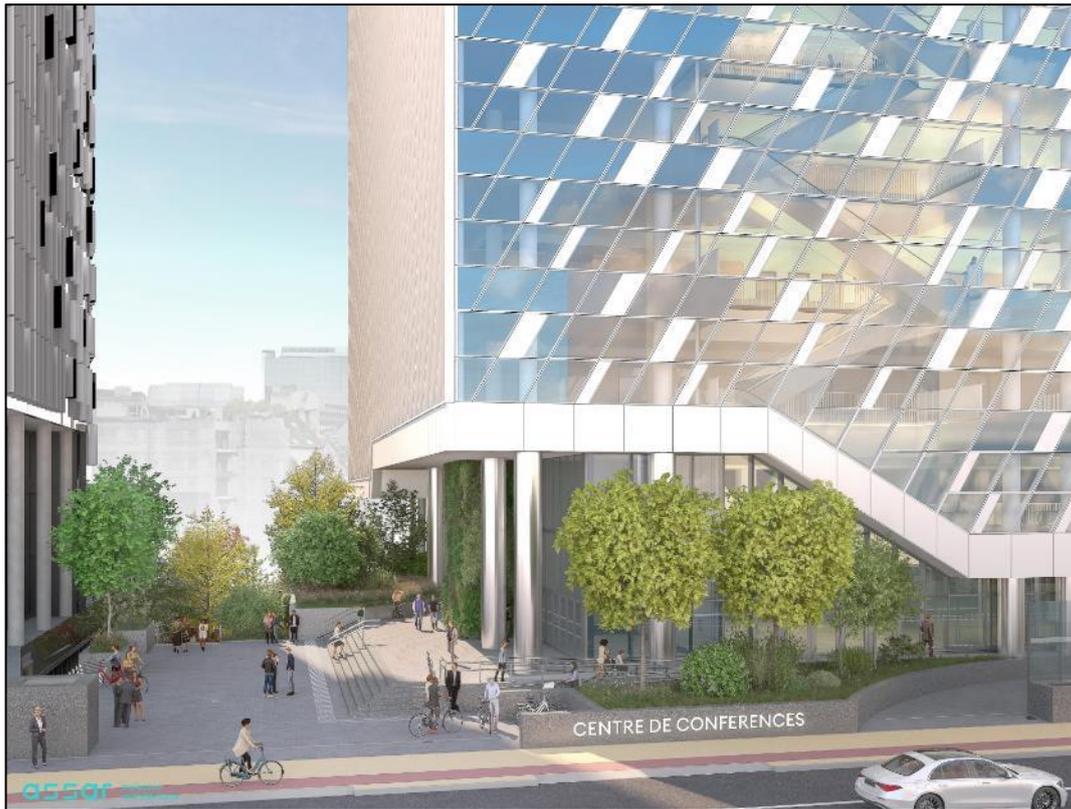


Figure 15.b : Vue vers le Pocket park à partir de la rue de la Loi – Projet modifié

4. Mobilité

Les modifications apportées au projet n'ont aucun impact sur les accès (piétons, cyclistes, véhicules motorisés, Services d'incendie, zones de livraison), les stationnements pour vélos extérieurs comme intérieurs, les aménagements dédiés aux PMR, ou encore les zones de dépose exclusive VIP, drop-off et livraison, tels que prévus dans la demande de permis amendée.

Néanmoins, le demandeur donnera suite à la demande, formulée dans l'avis minoritaire favorable de la Commission de concertation, de placer des bollards rétractables à l'entrée et à la sortie de la zone de dépose VIP le long de la rue de la Loi. Cette disposition permettra de garantir que seuls les véhicules autorisés pourront accéder à la dite zone.

En ce qui concerne le nombre d'emplacements pour véhicules motorisés, le projet modifié comporte 220 emplacements, soit 4 emplacements de moins que dans le projet amendé. Cette diminution se traduit par la suppression de 4 emplacements pour motos au niveau -4 du parking dédié aux bureaux.

Soulignons qu'en regard des 43.907 m² de superficie de plancher de bureaux hors sol du projet modifié (contre 44.721 m² pour le projet amendé), ces 220 emplacements pour véhicules motorisés respectent le ratio de 2 places pour la 1^{ère} tranche de 250 m² puis 1 place / 200 m² autorisé par le Titre VIII du RRU.

Soulignons également que, le site du projet étant repris en zone A au sens du COBRACE, à savoir en zone très bien desservie en transports en commun, le projet respecte l'article 2.3.54 dudit COBRACE en ce qu'il prévoit un maximum de 2 emplacements de parcage pour la première tranche de 250 m² de superficie de plancher et 1 emplacement de parcage par tranche supplémentaire de 200 m² de

superficie de plancher, soit 220 emplacements de parking pour 43.907 m² de superficies planchers de bureaux.

5. Déroations

Concernant les dérogations qu'implique le projet, il est renvoyé à la note explicative jointe au dossier du projet amendé.

Ceci étant dit, les deux modifications volumétriques intégrées dans le projet amendé et suggérées par l'avis minoritaire favorable de la Commission de concertation permettent de créer un premier plan dudit bâtiment côté rue Jacques de Lalaing d'une proportion plus à l'échelle de la rue.

Ainsi, cette modification est de nature à nuancer quelque peu les développements faits pour justifier la dérogation à l'article 8 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme.

Ainsi, comme suggéré par ladite Commission de concertation, le jeu de plans successifs de la façade a encore été amélioré pour permettre une meilleure intégration du projet à l'échelle de la rue :

- au sommet du socle (niveau rez) : acrotère à 56,62 DNG, en recul de 8 m par rapport à la voirie ;
- du rez au +6, recul complémentaire de l'ordre de 2 m (10 m par rapport à la voirie). Ainsi, au sommet du +6, acrotère à 81,48 DNG ;
- Du +7 au +14, recul complémentaire d'une valeur moyenne de 5 m (15 m par rapport à la voirie). Ainsi, au sommet du +14, acrotère à 109,41 DNG puis recul complémentaire de 4,50 m pour l'étage technique.

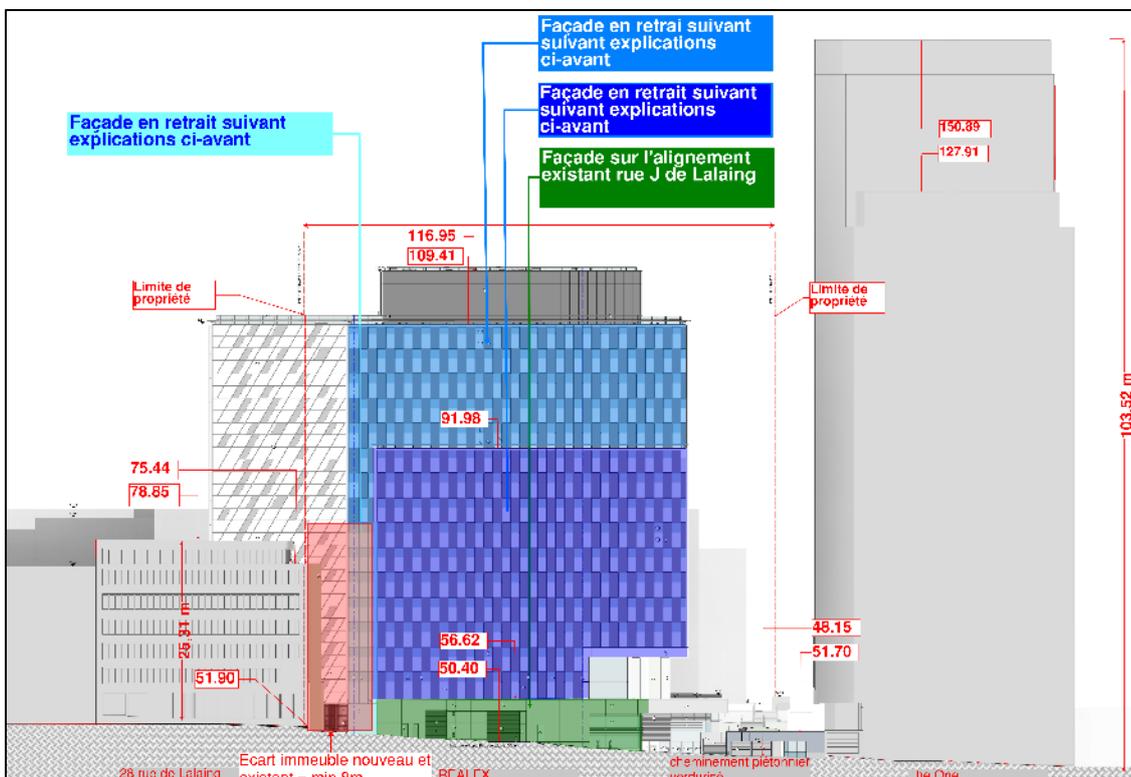


Figure 16.a Hauteurs des gabarits Rue Lalaing – Projet amendé

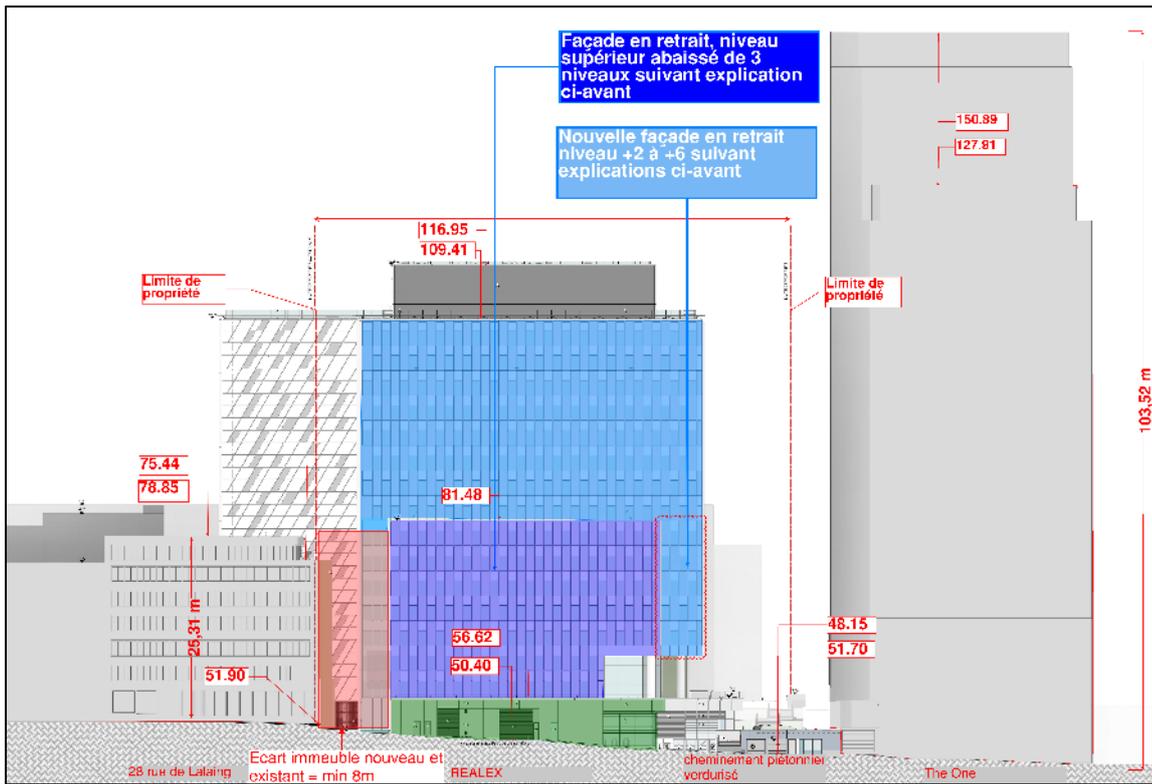


Figure 16.b : Hauteurs des gabarits Rue Lalaing – Projet modifié

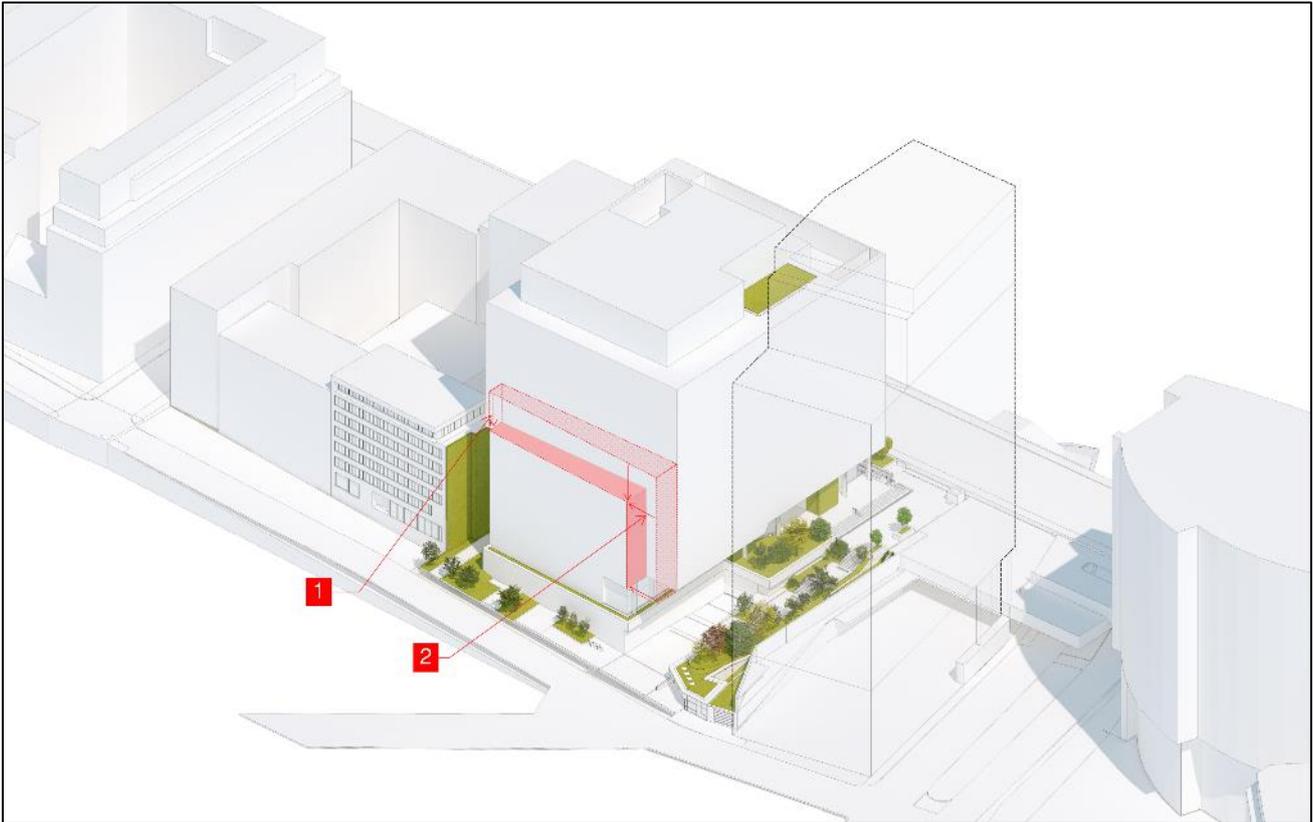


Figure A.2 – Vue rue J. de Lalaing côté est Projet modifié

Ce faisant, la dérogation demeure identique (la hauteur générale du bâtiment n'est pas modifiée) mais le jeu réalisé dans le plan de la façade du côté de la rue Jacques de Lalaing permet, d'une part, de s'inscrire dans l'échelle des volumétries et de la rue, assurant une transition douce et graduelle avec l'immeuble voisin THE ONE et avec le Centre de conférence, et, d'autre part, d'assurer une meilleure ouverture visuelle vers le pocket park et les espaces d'animation qui sont prévus au projet.

6. Charges d'urbanisme

Comme précisé dans la Note Explicative jointe à la demande de permis amendée de juillet 2023, une partie du bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme réf 135 L / 04 délivré par la Ville de Bruxelles le 2 février 2008 et ayant pour objet de démolir les immeubles de bureaux existants et construire un immeuble de bureaux. Par rapport à la superficie existante, soit 16.769 m², la superficie de plancher de bureaux a été à cette occasion augmentée de 12.673 m². La charge d'urbanisme assortissant ce permis a donc porté uniquement sur cette augmentation de superficie.

Cette charge d'urbanisme ne fut pas exécutée et ce permis initial est périmé. Relevons à cet égard que l'article 8 de l'arrêt relatif aux charges d'urbanisme n'est pas d'application puisque précisément la charge ne fut pas acquittée.

Le permis délivré par le fonctionnaire délégué le 17 novembre 2014, redélivré le 19 octobre 2019 suite à l'annulation du RRUZ (retrait réfection de l'acte querellé), réf 04/PFD/48 2352, autorise la construction de 43.633 m² de bureaux. A nouveau, pour le calcul de la charge, il fut tenu compte que des superficies de plancher supplémentaires créées, soit de 26.864 m² (43.633 m² – 16.769 m²).

Le permis d'urbanisme délivré le 3 août 2016 (réf 04/PFD/58 1452) modifiant le permis délivré le 17 novembre 2014 avait pour objet d'augmenter légèrement la superficie de plancher de bureaux de l'immeuble autorisé, de 670 m², et fut chargé sur cette superficie supplémentaire.

La présente demande de permis modifiée, qui ne constitue pas un permis modificatif des précédents, porte sur une superficie de plancher de bureaux de 43.907 m².

Conformément à l'article 5 § 2 de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, même dans l'hypothèse d'une démolition-reconstruction, la charge n'est due que sur les superficies de plancher supplémentaires créées. Il n'est dès lors pas tenu compte, dans le calcul des charges, ni des 16.769 m² initiaux (cfr supra), ni des superficies de bureaux des immeubles 93-97 rue de la Loi VDAB (4.676 m²) et 91 rue de la Loi Cos (1.083 m²), le projet ayant été étendu à ces immeubles.

Les superficies de plancher de bureaux supplémentaires créées sont donc les suivantes :
 $43.907 - 16.769 - 4.676 - 1.083 = 21.379 \text{ m}^2$ et c'est cette superficie qui doit être chargée.

Il est à noter que, dans le formulaire de demande modifiée, au cadre VI, il est fait état de ces mêmes superficies pour le calcul du P/S.

Enfin, tout comme précisé dans la Note Explicative jointe à la demande de permis amendée de juillet 2023, le demandeur souhaite faire application de l'article 10 § 1 de l'arrêté du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme et propose qu'une partie de cette charge porte sur l'exécution de travaux d'aménagement de la zone de cheminement des piétons entre la rue de la Loi et de la rue Jacques de Lalaing, telle que représentée dans la figure 45 ci-dessous puisque ce pocket park est destiné à devenir un passage public.

Pour rappel, pareille proposition a d'ores et déjà été acceptée pour le précédent projet 2014/2019 délivré.

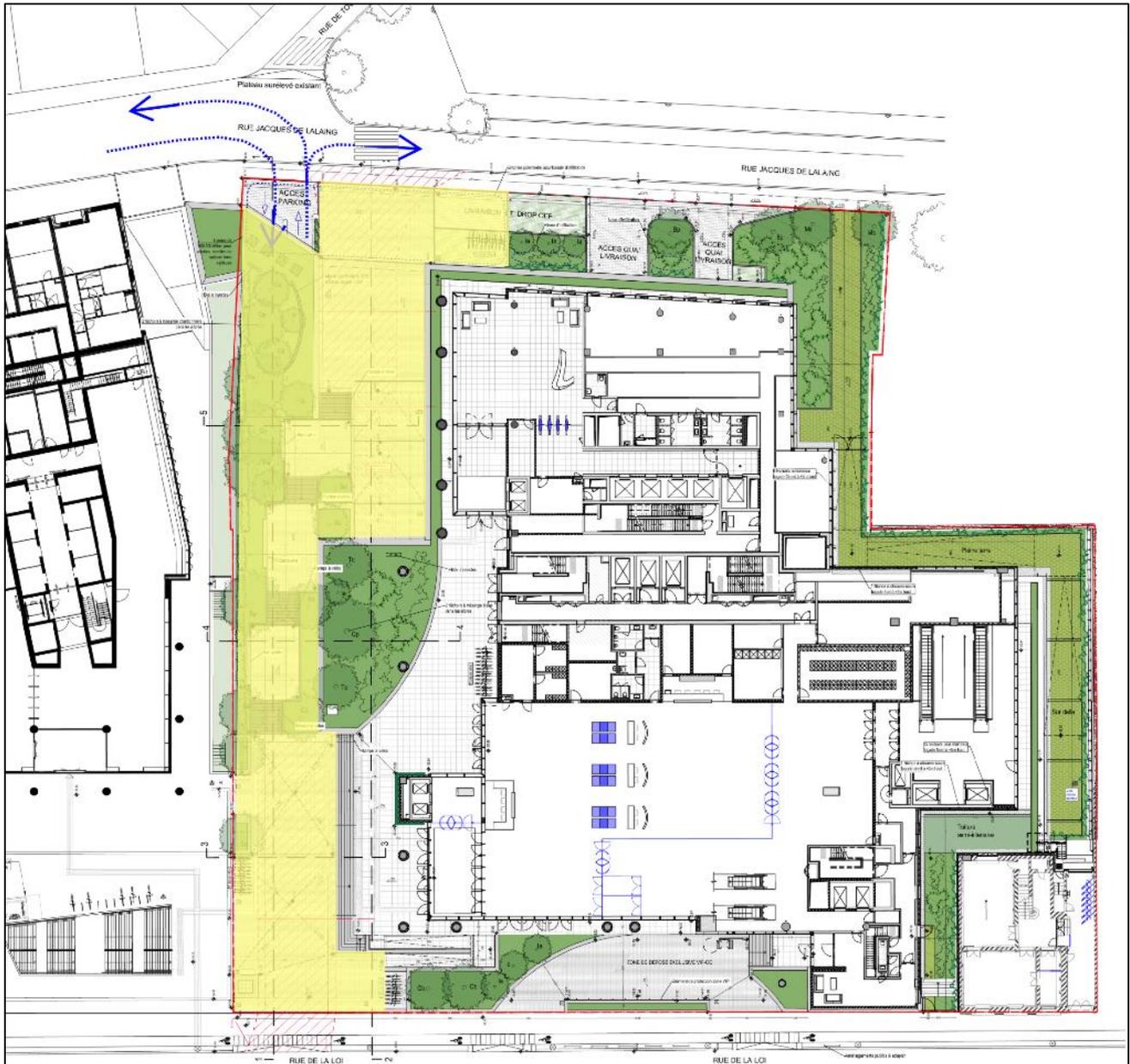


Figure 49 : Zone de cheminement des piétons entre la rue de la Loi et de la rue Jacques de Lalaing.