ROYALE 139

1000 BRUXELLES

NOTE EXPLICATIVE

Annexe aux **cadres III** et **X** du formulaire de demande de permis d'urbanisme

Conformément à l'article 5, 2° de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, la présente note explicative complète et détaille les renseignements demandés dans le cadre X du formulaire de l'annexe I - demande de permis d'urbanisme, et plus particulièrement **les motivations des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées**.



Image 01 : Visualisation du projet.

TABLE DES MATIERES

1. Préambule 5

1.1 Procédure 6

1.1.1 En urbanisme 6

1.1.2 En environnement 6

2. Situation existante et règlementaire 7

2.1 Localisation du site 7

2.2 Cadre réglementaire 7

2.2.1 PRAS 7

2.2.2 PPAS, PAD et permis de lotir 8

2.2.3 Patrimoine 8

2.2.4 Règlement régional d'urbanisme (RRU) 9

2.2.5 Règlements communaux d'urbanisme 9

2.3 Situation existante 9

2.3.1 Le contexte 9

2.3.2 Le site 10

2.3.3 Le bâtiment 12

2.3.4 Les permis 15

2.4 Etat du sol 16

3. Genèse du projet 17

3.1 Objectifs du Maitre de l'Ouvrage 17

3.2 Evolution de la programmation au fil des études 17

3.2.1 Concernant la rénovation de l'immeuble 17

3.2.2 Concernant la destination de l'immeuble 17

3.2.3 Concernant la volumétrie 18

3.2.4 Concernant le développement de performances élevées 19

4. Description du projet 21

4.1 Objet de la demande 21

4.2 Implantation 21

4.3 Volumétrie 21

4.3.1 Extensions du volume existant 21

4.3.2 Ajout d'un nouvel escalier extérieur 22

4.4 Destination 23

4.5 Organisation en plan 24

4.5.1 Plan des étages en sous-sols 25

4.5.2 Plan des étages hors-sols 26

4.5.3 Résumé du type et du nombre de chambres 31

4.6 Expression architecturale 33

4.6.1 Intégration urbaine et dialogue patrimonial 33

4.6.2 Articulations, recul urbain et traitement de l'angle 33

4.6.3 Socle et couronnement 34
4.7 Matériaux 34
4.7.1 Façades 34
4.7.3 Toitures et terrasses 36
4.8 Performance énergétique 37
4.8.1 Composition de l'enveloppe du volume protégé 37
4.8.2 Moyens de production des énergies 37
4.9 Gestion des eaux de pluie 37
4.10 Actes et travaux d'infrastructure 38
5 Conformité au cadre règlementaire 39
5.1 PRAS 39
5.2 RRU 39
5.2.1 Titre I du RRU : Caractéristiques des constructions et leurs abords 39
5.2.2 Titre VIII du RRU : Les normes de stationnement en dehors de la voie publique 46
5.3 RCU 46
5.3.1 Article 70 : Portes ouvrants vers l'extérieur 46
5.4 Résumé des dérogations 46
6. Planning travaux 47
7. Charges d'urbanisme 47
8. Conclusion 48

Documents joints en annexes

- Annexe **01** : NOTE SUR LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES
  + Calcul de réutilisation des eaux pluviale
  + calcul de gestion à la parcelle des eaux pluviales
  - Auteur : DETANG
  - Date : 15/07/2026
  - Contenu : 13 + 1 + 7 pages A4 +.
- Annexe **02a** : NOTE DE CONCEPTION ACOUSTIQUE
  - Auteur : SWECO
  - Date : 15/07/2026
  - Contenu : 17 pages A4.
- Annexe **02b** : ANALYSE DU NIVEAU DE BRUIT DES PACs
  - Auteur : SWECO
  - Date : 15/07/2026
  - Contenu : 11 pages A4.
- Annexe **03** : ANALYSE DU NIVEAU DE BRUIT DES PACs
  - Auteur : SWECO
  - Date : 15/07/2026
  - Contenu : 11 pages A4.
- Annexe **04** : NOTE SIAMU
  - Auteur : ARCHi2000
  - Date : 24/07/2026
  - Contenu : 14 pages A4.

1. Préambule

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur la reconversion d'un immeuble de bureaux et équipement en **hôtel de 159 chambres** et un **commerce**.

L'adresse du bien est le n° 139 rue Royale à 1000 Bruxelles.

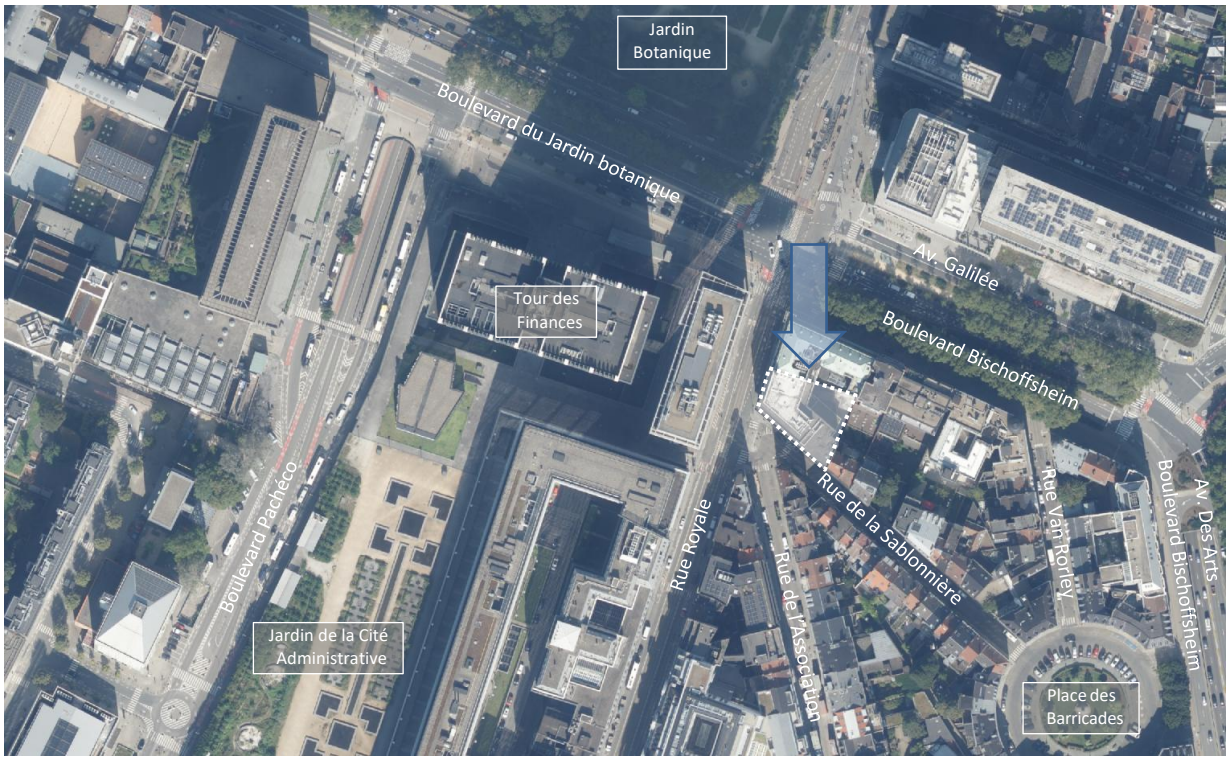


Image 1 : orthophotoplan à l'échelle du quartier (source : www.brugis.irisnet.be)

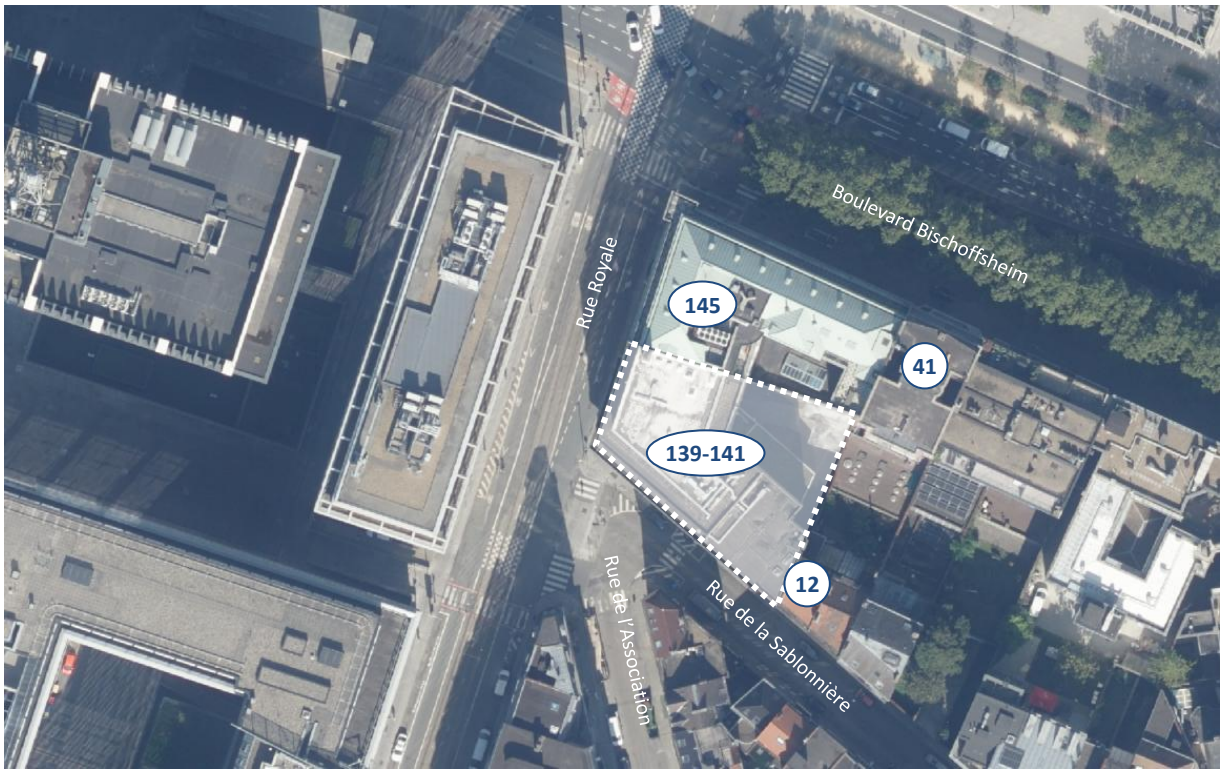


Image 2 : orthophotoplan à l'échelle de l'ilot (source : www.brugis.irisnet.be)

Le projet est porté par le Maître d'Ouvrage suivant :

Nations Development srl
Avenue Ilya Prigogine 1, bte 1, 1180 Bruxelles
TVA :BE1031.685.268

L'équipe de conception se compose des intervenants suivants :

- Architecte : ARCHi2000
- Bureau de Stabilité : Lemaire Ingénieurs
- Bureau de Techniques spéciales : Detang Engineering
- Bureau d'études acoustique : Sweco
- Bureau de contrôle : Buildtis
- Coordinateur sécurité santé : Securisan Santé
- Chargé d'étude pour la rédaction du RI : Advista

1.1 Procédure

1.1.1 En urbanisme

Il s'agit d'une demande de permis accompagnée d'un rapport d'incidences.

Celui-ci est requis en urbanisme en application de la **rubrique 22** de l'annexe B du CoBAT **:**

→ Création d'un **complexe hôtelier** de plus de 100 chambres.

Il s'agit, conformément à l'AGRBC du 09/07/2019, d'une demande soumise à l'**avis préalable du Maître-Architecte**, car sa superficie de planchers brute hors sol est supérieure à 5.000 m². Cet avis est joint à la présente demande. Il a été rendu en date du 14/07/2026.

1.1.2 En environnement

Une demande de permis d'environnement de **classe 2** sera introduite ultérieurement auprès de la Ville de Bruxelles.

Le projet ne comprend pas d'installation de classe 1B, il n'est donc pas mixte : en effet, le parking qui comprend **18 places** est en-dessous du nouveau seuil issu de la réforme de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, entrée en vigueur le 20 avril 2019 :

Nombre d'emplacements de parking couverts et à l'air libre	Classe de permis d'environnement
10 à 50	2
51 à 400	1B
> 400	1A

2. Situation existante et règlementaire

2.1 Localisation du site

Le site qui nous concerne, d'une superficie de **993 m²**, comprend 1 parcelle cadastrée Section C, 3ème division, parcelle 630N3.

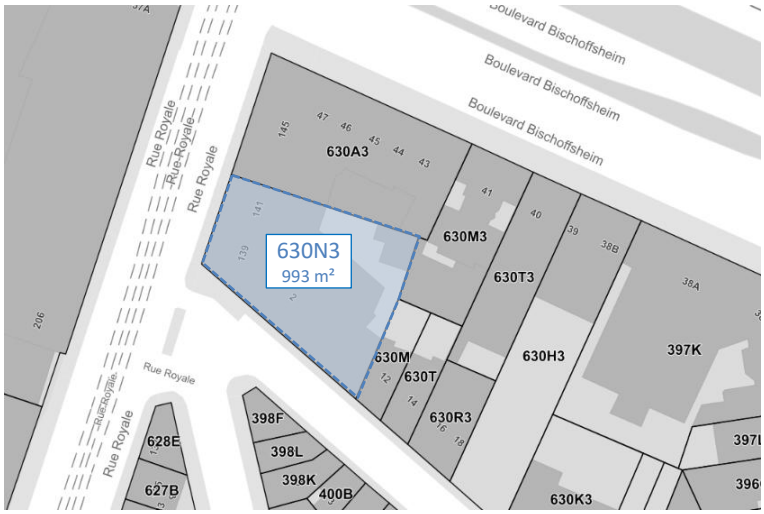


Image 3 : Parcelles cadastrales (source : www.brugis.irisnet.be)

L'adresse du projet est rue Royale n°139 et rue de la Sablonnière n°2 à 1000 Bruxelles

2.2 Cadre réglementaire

Ce point est davantage développé dans le rapport d'incidences.

2.2.1 PRAS

Au niveau du **PRAS**, l'îlot concerné est affecté en **zone administrative**.

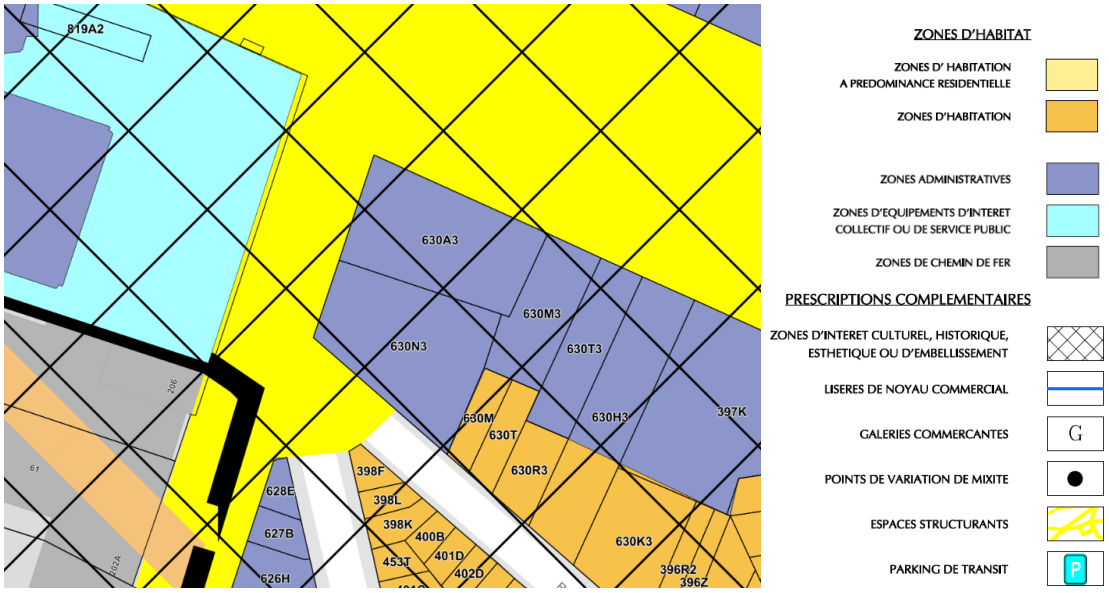


Image 4 : PRAS + légende (source : www.brugis.irisnet.be)

a. Zone administrative

En vertu de la prescription particulière 7 du PRAS, la **zone administrative** est affectée à titre principal aux bureaux et aux logements. Elle peut également être affectée aux **établissements hôteliers**, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux activités productives compatibles avec les affectations principales et aux commerces (max. 1.000 m² par projet et par immeuble).

b. Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

La parcelle est en ZICHEE (quadrillage en surimpression). Une attention particulière doit dès lors être accordée aux gabarits et aux façades, des conditions particulières devant être arrêtées, à ce sujet, après avis de la Commission de concertation (prescription 21 du PRAS).

c. Espace structurant

La rue Royale est reprise en espace structurant (voirie jaune) ; les travaux qui impliquent une modification de sa situation existante de fait et de ses abords visibles depuis les espaces accessibles au public devront préserver et améliorer la qualité du paysage urbain (prescription 24 du PRAS).

Outre les prescriptions particulières précitées, les prescriptions générales suivantes s'appliquent également au projet :

- Prescription 0.6 : les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre.

2.2.2 PPAS, PAD et permis de lotir

La parcelle n'est ni reprise dans le périmètre d'un PPAS, ni dans celui d'un PAD, ni dans celui d'un permis de lotir.



Image 5 : PPAS (source : www.brugis.irisnet.be)

2.2.3 Patrimoine

Le bien n'est ni classé, ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni en voie de l'être, ni repris à l'inventaire, ni même repris dans un périmètre de protection d'un bien classé.



Image 6 : Patrimoine (source : www.brugis.irisnet.be)

2.2.4 Règlement régional d'urbanisme (RRU)

En l'absence de PPAS et de permis de lotir, les dispositions du RRU s'appliquent au projet.

2.2.5 Règlements communaux d'urbanisme

Certaines dispositions des règlements communaux d'urbanisme trouvent à s'appliquer au projet parce que compatibles ou complémentaires à celles du RRU. Il en est ainsi de certains articles des règlements suivants :

- Règlement sur les bâtisses du 3 février 1936, partiellement d'application.
- Règlement sur les trottoirs du 20 décembre 1963.

2.3 Situation existante

2.3.1 Le contexte

Le projet s'inscrit dans une des principales artères de la ville de Bruxelles. Elle débute place Royale, longe le parc de Bruxelles et passe devant la colonne du Congrès puis croise le boulevard du Jardin Botanique. Au-delà, elle se prolonge jusqu'à l'église royale Sainte-Marie, en passant par les communes de Saint-Josse-ten-Noode et de Schaerbeek, puis elle change de nom en devenant la rue Royale Sainte-Marie, jusqu'à l'hôtel communal de Schaerbeek.

Elle constitue un axe structurant dans le tracé urbain du Pentagone de Bruxelles, qui marque la limite entre le haut et le bas de la Ville.



Image 7 : photo de la rue Royale.

La rue Royale constitue l'un des éléments du « tracé royal », un itinéraire d'environ 7 kilomètres de long qui relie le palais royal de Bruxelles au château de Laeken. Sa largeur varie de 23 à 43 mètres.

Elle est bordée de nombreux bâtiments remarquables et offre de nombreuses perspectives sur la Ville de Bruxelles, notamment depuis la terrasse du Mont des Arts ou l'esplanade de la Colonne du Congrès.







Images 8, 9 et 10 : Au n°2-4 l'Hôtel de Grimbergen, au n°14 l'Hôtel Errera, au n°71 la Banque Buurmans



Images 11, 12 et 13 : Aux n°70 à 74 l'Hôtel de Ligne, au n°93 l'immeuble Union et Prévoyance, au n°151 la Tour P&V, au n°284 l'immeuble RVS

Le style architectural qui prédomine la rue Royale est le **style néoclassique** (fin du XVIIIe – début du XIXe S). On le retrouve principalement sur le tronçon sud, entourant le Parc Royal et la Place Royale, où les immeubles affichent des façades blanches, symétriques et rectilignes, ornées de pilastres, de frontons et de balustrades en pierre bleue.

Mais l'on y retrouve également des immeubles de style Art Nouveau, comme l'ancien hôtel Cohn-Donnay au n°316, ou de style Moderniste près de la cité administrative.

2.3.2 Le site

Le site de 993 m² est situé sur une parcelle à l'angle de la rue Royale et de la rue de la Sablonnière. L'îlot est délimité également par le boulevard Bischoffsheim, la rue Van Rorley et la place des Barricades.

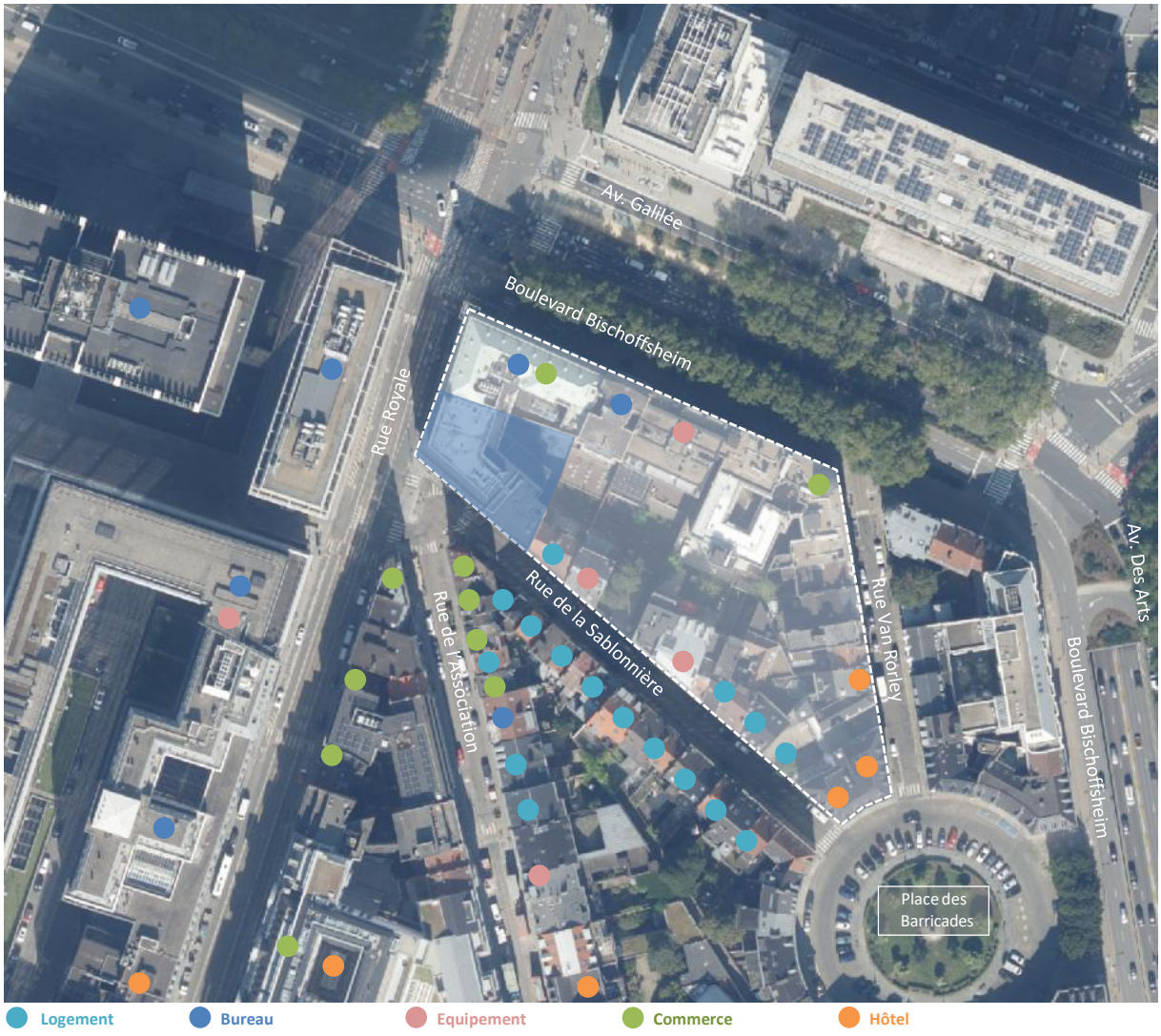


Image 14 : orthophotoplan à l'échelle de l'îlot (source : www.brugis.irisnet.be)

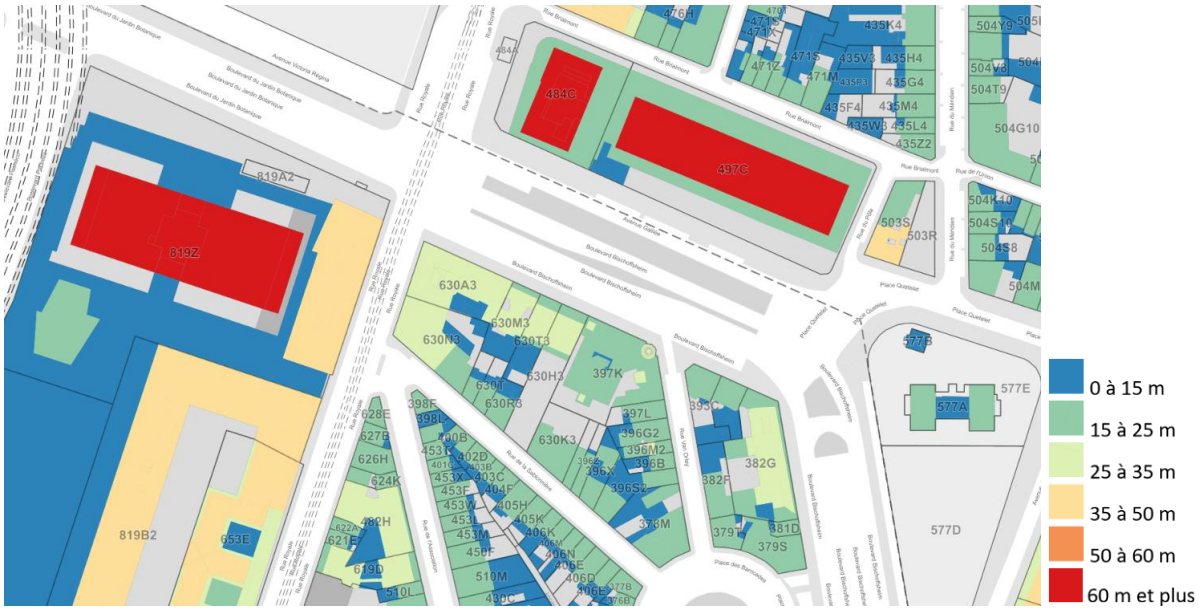


Image 15 : hauteur du bâti (source : www.brugis.irisnet.be)

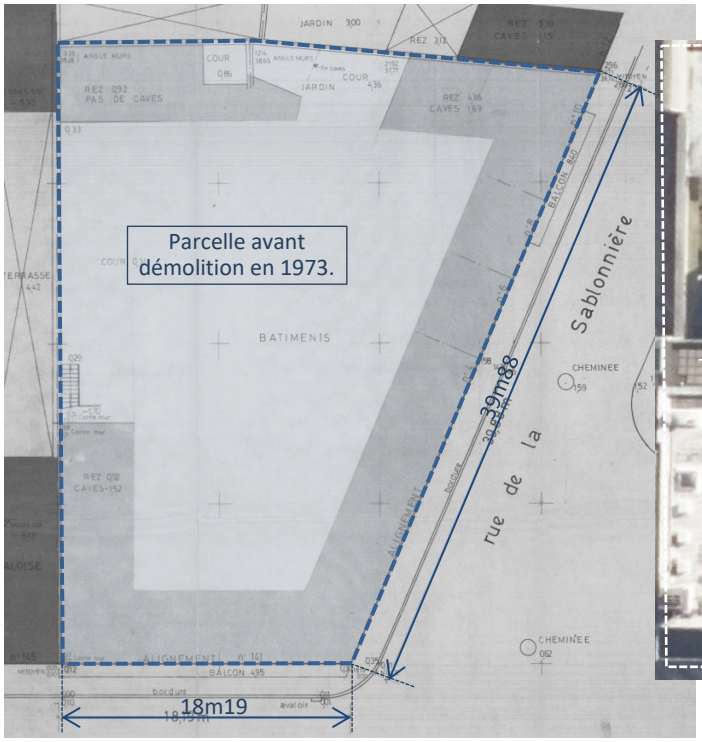


Image 16 : plan de la situation existante du PU de 1973.



Image 17 : vue aérienne de la toiture de l'immeuble existant.

2.3.3 Le bâtiment

L'immeuble a été construit pour accueillir une fonction de bureau, sa construction a été achevée en 1976.

Il présente un gabarit R+08 avec 2 étages en sous-sol accessible via une rampe située à droite de l'immeuble, côté rue de la Sablonnière. Cette rampe passe sous le bâtiment et se poursuit à l'extérieur en intérieur d'ilot.

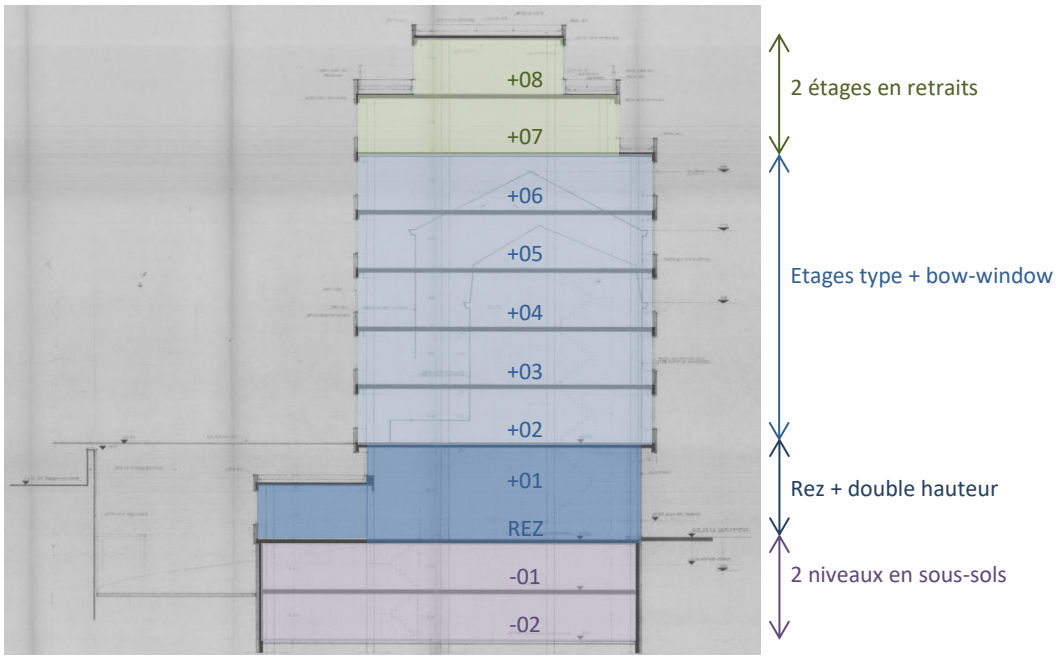


Image 18 : coupe de l'immeuble existant (plan PU de 1973).

a. Organisation en plan

Depuis 2013 l'immeuble est occupé par un équipement d'intérêt collectif, à savoir un centre d'hébergement hivernal de nuit et/ou de logements de transit pour les sans-papiers géré par le SIAMU Social. Ce changement de destination est autorisé par un PU délivré le 29/01/2013.

Le tableau ci-dessous reprend les surfaces reprises dans l'annexe 1 de ce permis :

	Bureau	Equipement	TOTAL
+08	316 m²	/	316 m²
+07	498 m²		498 m²
+06	557 m²		557 m²
+02 à +05		4 x 731 m²	2.924 m²
+01	0 m²	373 m²	373 m²
Rez	605 m²	205 m²	810 m²
TOTAL	**1.976 m²**	**3.502 m²**	**5.478 m²**

On trouve dans les 2 niveaux de sous-sols 15 + 21 emplacements de parking. Ce nombre est issu de l'Annexe 1 de la demande de PU de 2013.

Les 2 étages en sous-sol sont accessibles via une rampe de parking située à l'extrémité droite de la façade de la rue de la Sablonnière. Ces 2 étages s'organisent en demi-niveaux (≠ 1m30) :

Au sous-sol -02 on trouve sur la partie droite du plan, un demi-niveau à -3.60 qui accueille 15 places de parking. Ce niveau est accessible depuis le sous-sol -01.

Depuis ce niveau on peut descendre vers le demi-niveau à -4.90, sur la partie gauche du plan, qui accueille uniquement des locaux techniques.

Le sous-sol -02 est accessible uniquement par une cage d'escalier.



Image 19 : plan du sous-sol -02 de la situation existante (plan PU de 1973).

Au sous-sol -01 on trouve sur la partie gauche du plan, un demi-niveau à -2.30 accessible depuis la rampe extérieure. Depuis ce niveau on peut soit descendre vers le -02 ou remonter vers le demi-niveau, sur la partie droite du plan, à -1.00.

Ces 2 demi-niveaux accueillent 21 places de parking.

Seul le demi-niveau à -2.30 est accessible par les ascenseurs.

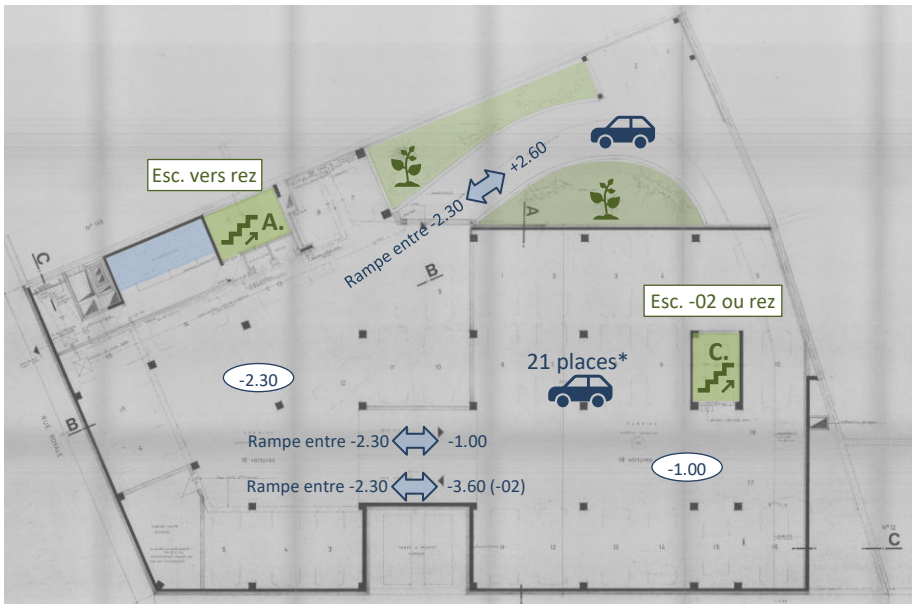


Image 20 : plan du sous-sol -01 de la situation existante (plan PU de 1973).

Le rez-de-chaussée, tout comme le 1er étage fonctionne également en demi-niveaux (≠ 1m30). Cela s'explique par la grande différence de niveau (± 2m50) entre le trottoir côté rue Royale et côté rue de la Sablonnière.

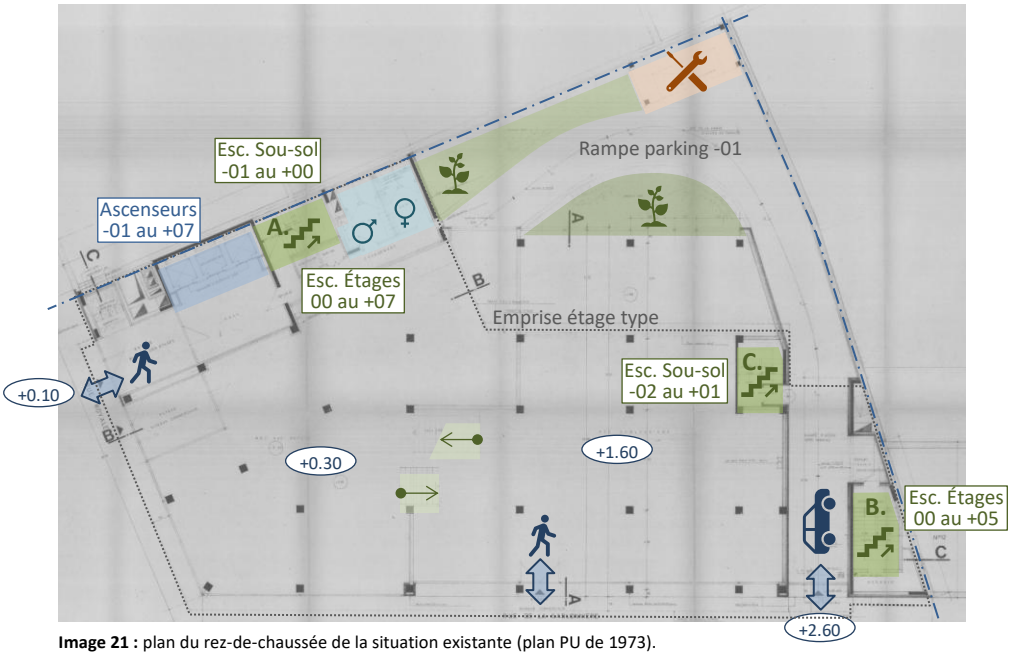


Image 21 : plan du rez-de-chaussée de la situation existante (plan PU de 1973).

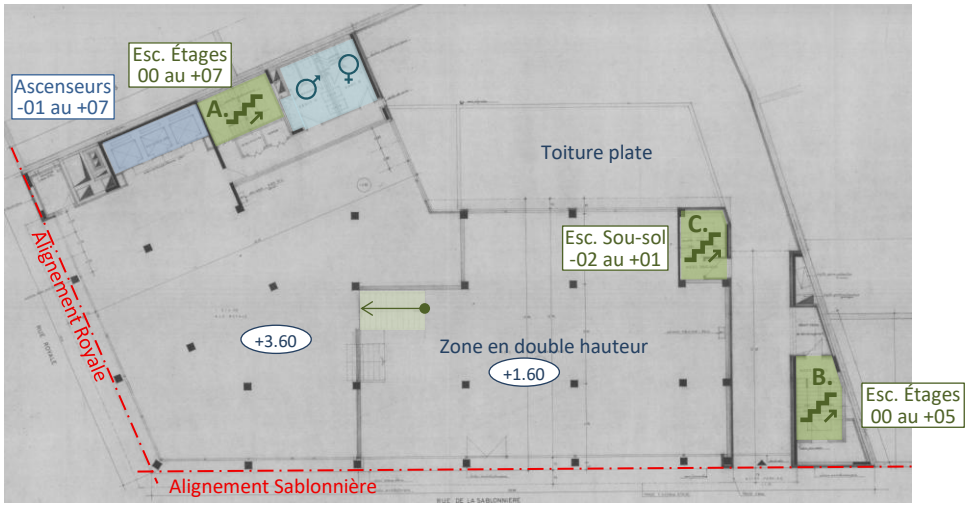


Image 22 : plan du 1er étage de la situation existante (plan PU de 1973).

Ce n'est qu'à partir du 2ème étage que les plateaux sont au même niveau sur toute leur surface.

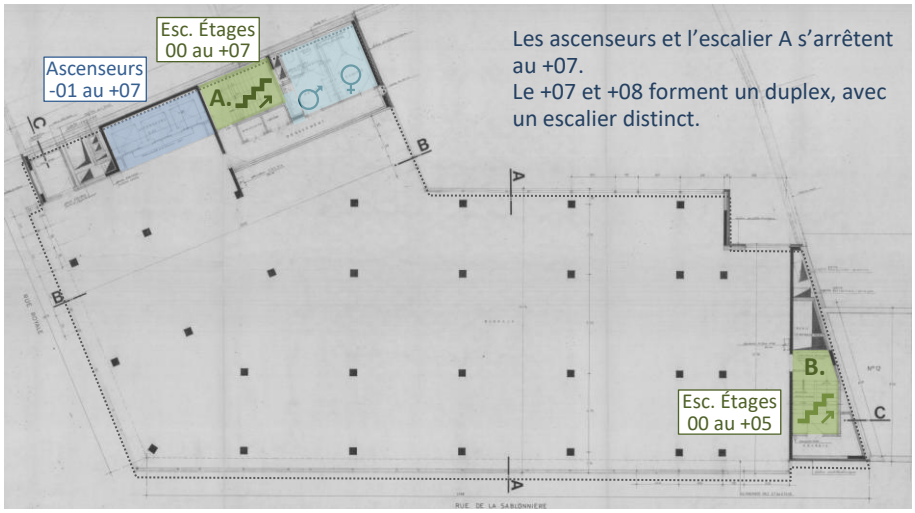
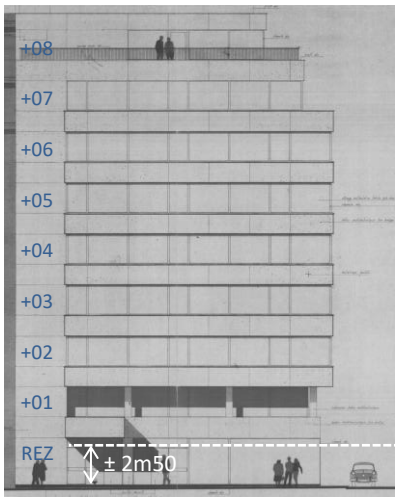
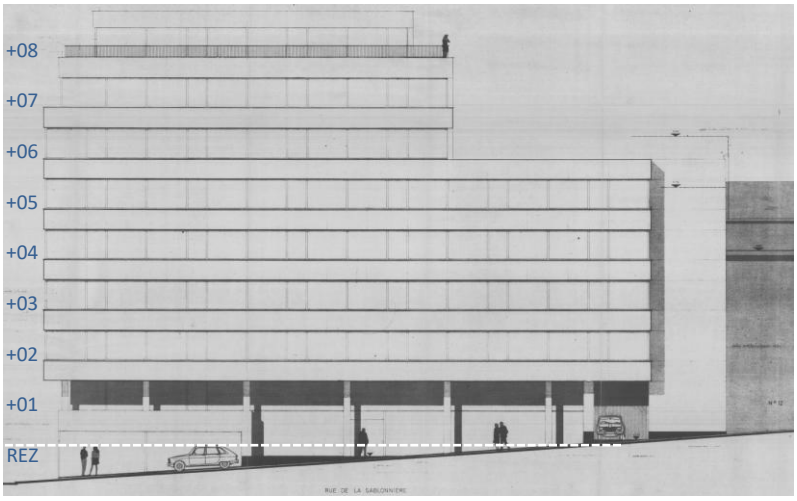


Image 23 : plan de l'étage type (plan PU de 1973).

b. Façades à rue

L'immeuble en situation existante présente un style Fonctionnaliste. Il se caractérise par une architecture de bureaux moderne typique de cette époque, qui privilégie le volume et l'usage fonctionnel à l'ornementation.





Images 24 et 25 : élévation de l'immeuble existant (plan PU de 1973).

La différence de hauteur entre les 2 extrémités de la façade (de ± 2m50) est particulièrement visible sur les élévations.

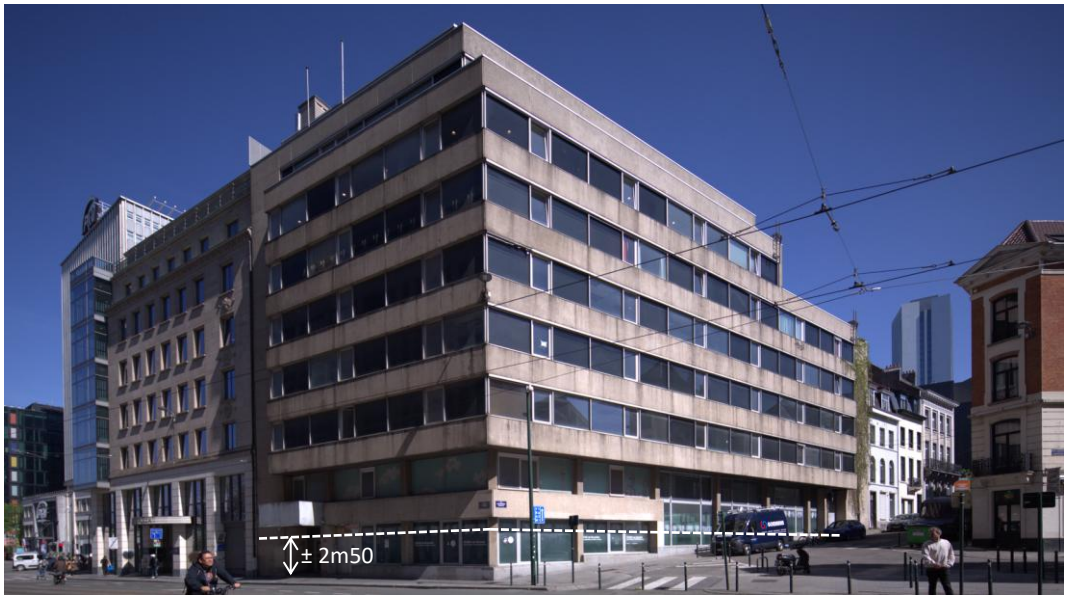


Image 26 : photo de l'immeuble en situation existante (avril 2025).

2.3.4 Les permis

a. Historique des permis d'urbanisme

- 08/01/1973 : Réception de l'autorisation à **démolir les immeubles** sis rue Royale 141-143 et rue de la Sablonnière, 2 à 10.





Images 27 et 28 : photos des immeubles existants sur la parcelle en 1973.

- 11/09/1973 : Obtention du permis d'urbanisme pour la **construction d'un nouvel immeuble** de bureaux comprenant 2 sous-sols, un rez-de-chaussée, 6 étages, 1 étage en recul et 1 étage technique.
- 29/01/2013 : Obtention d'un permis d'urbanisme (réf. : 04/PFD/408609) pour **changer partiellement** (3.497m²) **l'affectation** de l'immeuble de bureaux en **équipement** pour accueillir les sans-papiers dans un centre d'hébergement hivernal de nuit et/ou de logements de transit (pour 400 personnes).
- 13/06/2023 : Obtention d'un permis d'urbanisme (réf. : 04/PFD/1859333) pour **l'affichage** d'une annonce XXL (1 m de haut sur 15 m de long) pour une durée maximum de 2 ans.

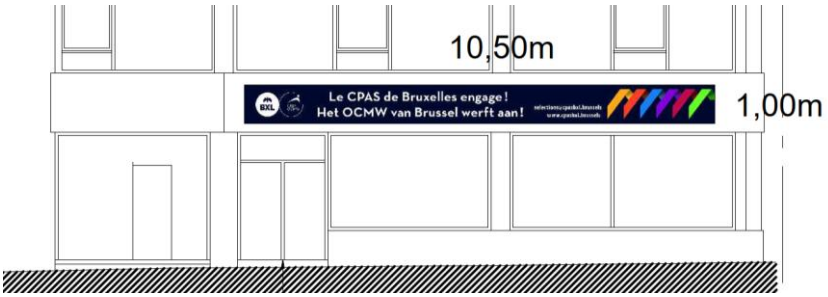


Image 29 : élévation de la façade rue Royale avec le dessin de l'enseigne, PU de 2023.

b. Historique des permis d'environnement

Une demande de Permis d'environnement de classe 2 (04/IPE/2020112) a été introduite par le CPAS de la Ville de Bruxelles en février 2026, pour l'exploitation d'un parking couvert et une cabine haute tension.

Cette demande est reprise comme « refusée » en date du 21/04/2026, sur le site d'Openpermits, car le CPAS a finalement pris la décision de ne conserver que 9 places de parking.

2.4 Etat du sol

La parcelle est reprise en catégorie 1 (parcelle non polluée) à l'inventaire de l'état des sols.

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle :

Type d'étude	Numéro de dossier	Date de réalisation de l'étude
Reconnaissance de l'état du sol	SOL/00376/2011	06/2011
Reconnaissance de l'état du sol	SOL/00228/2016	04/2016



Image 30 : Carte de l'état du sol (source : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inventaire_sol.phtml)

3. Genèse du projet

3.1 Objectifs du Maitre de l'Ouvrage

Au démarrage des études, le Maitre de l'ouvrage souhaitait développer un projet dont les principaux atouts seraient :

1. la **rénovation** de l'immeuble existant avec des ambitions élevées en termes de durabilité et d'architecture ;
2. le maintien d'un maximum d'éléments structurels et la volonté de réutilisation d'un maximum de matériaux existants dans une logique de **durabilité** et de réduction de l'empreinte carbone du chantier ;
3. **l'activation** des espaces situés au rez-de-chaussée et la création d'un socle plus transparent pour améliorer le caractère urbain de la rue ;
4. la **révision complète de la façade**, de ses proportions, des matériaux, mais aussi de la forme du bow-window ;
5. le développement de **performances élevées** : mobilité douce, patrimonial, durable, éco-responsable, …

3.2 Evolution de la programmation au fil des études

Ces différentes ambitions ont guidé l'ensemble des études d'analyse et de conception pour mener au projet décrit aujourd'hui dans la présente demande de permis d'urbanisme.

Ce chapitre vise à résumer les différentes pistes étudiées, celles qui ont été abandonnées, ou celles qui ont été développées notamment suite à nos échanges avec les autorités.

3.2.1 Concernant la rénovation de l'immeuble

→ **Rénovation** plutôt que démolition

La démolition-reconstruction de l'immeuble n'a jamais été une option pour le demandeur.

Notre projet vise à minimiser les interventions structurelles au strict minimum de manière à conserver tout ce qui peut l'être dans une démarche de durabilité. En effet, dans sa situation existante, l'immeuble est bien conçu, rationnel et efficace, ce qui se marque notamment par :

- les **noyaux bien placés** qui permettent une bonne distribution des espaces ;
- la **profondeur des plateaux** qui permet d'aménager des espaces de qualité de part et d'autre de cette circulation centrale ;
- la structure composée de **dalles champignons** en béton qui offre une grande flexibilité de cloisonnement, sans modifier le système porteur.

L'ambition du demandeur est de le rendre exemplaire en termes de performances énergétiques et en termes de durabilité, ce qui implique également de minimiser les interventions sur la structure existante, qui est robuste et flexible.

3.2.2 Concernant la destination de l'immeuble

→ **Hôtel** à la place du bureau.

Le choix de développer un programme hôtelier plutôt qu'une autre destination résulte d'une analyse croisée du contexte urbain et des caractéristiques intrinsèques du bâtiment existant.

L'immeuble existant a été construit pour une occupation « bureau », mais, comme décrit ci-dessus, sa géométrie, l'implantation des noyaux, la profondeur des plateaux et les hauteurs libres, ne répondent plus aux standards actuels de bureaux, mais sont, par contre, particulièrement adaptées à un programme hôtelier.

Sur le plan urbain, le site bénéficie d'une excellente desserte en transports en commun — tram, bus et métro — à quelques pas de la rue Royale et du boulevard Bischoffsheim. Cette accessibilité multimodale constitue un atout majeur pour un établissement hôtelier dont la clientèle, majoritairement touristique ou d'affaires, privilégie les déplacements en transports en commun.

À l'inverse, la disponibilité en stationnement automobile est très limitée, tant dans le bâtiment lui-même qu'à l'échelle du quartier, ce qui rend peu pertinente une affectation résidentielle ou de bureaux nécessitant un ratio de parking plus important.

En outre, l'orientation de l'immeuble ne favoriserait pas la création d'espaces extérieurs (balcons côté rue Royale) pour un programme résidentiel.

Pour conclure, cette destination s'inscrit également pleinement dans les **prescriptions du PRAS** qui autorise expressément l'affectation hôtelière.

3.2.3 Concernant la volumétrie

→ **Pas de modification du nombre de niveaux**, mais extension côté Sablonnière.

Dès les premières esquisses, l'objectif du demandeur était d'améliorer le raccord du gabarit de l'immeuble existant avec les constructions existantes de la rue de la Sablonnière, tout en augmentant légèrement les surfaces hors-sols de l'immeuble, affectées à l'établissement hôtelier.

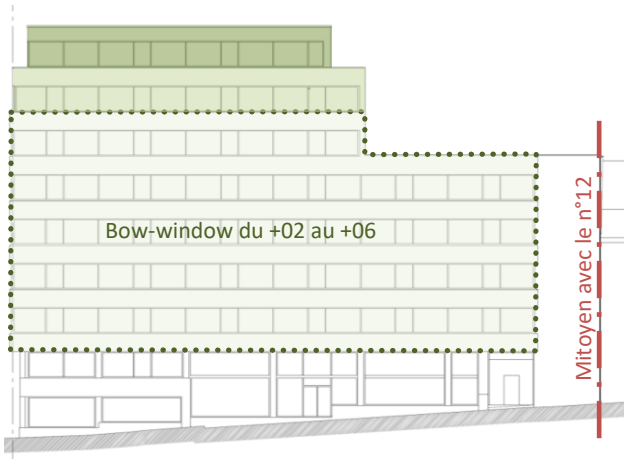


Image 31 : Elévation rue de la Sablonnière en situation existante.

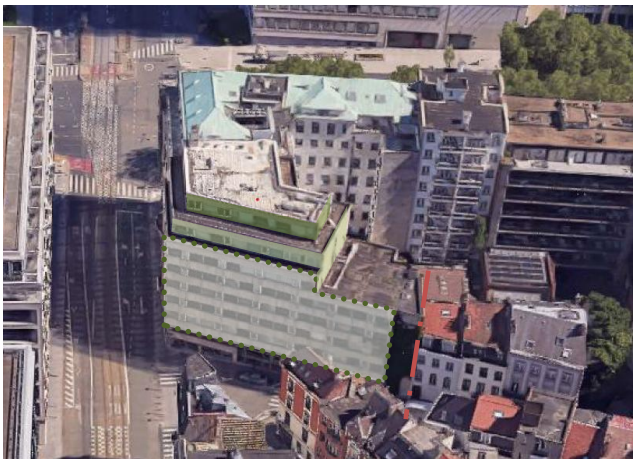


Image 32 : Vue aérienne de l'immeuble existant.

A. La 1ère option retenue a été de prolonger le volume du 6ème étage sur toute la largeur du bow-window déjà présent du +02 au +05.
En façade arrière le volume venait se superposer aux étages inférieurs.

B. La 2ème option retenue a été de prolonger le volume composé des 2 étages en retrait, pour améliorer la dégression en escalier vers le voisin au n°12.

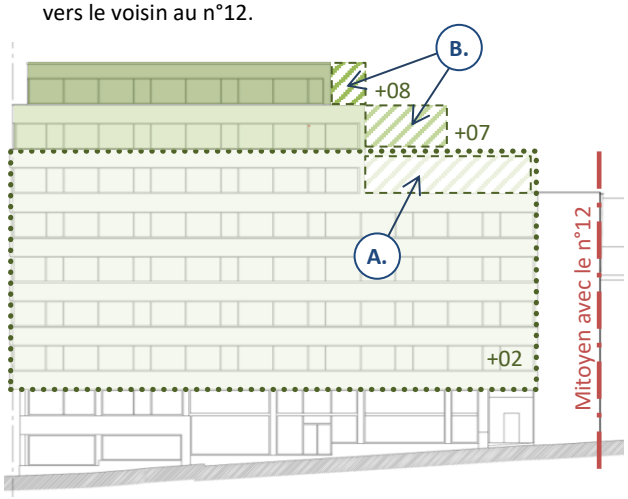


Image 33 : Visualisation des modifications de volume – Options A et B

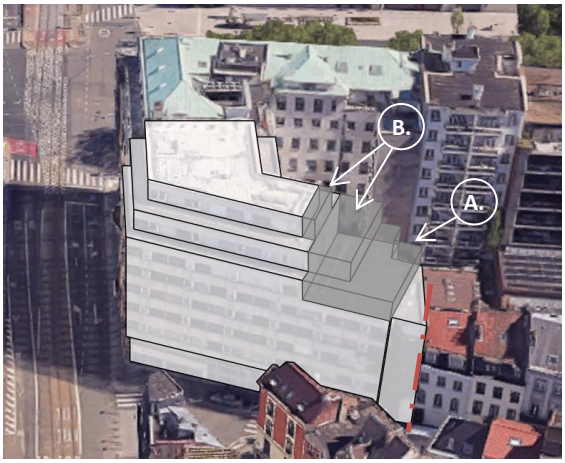


Image 34 : Vue aérienne illustrant les modifications de volume – Options A et B

Les réflexions ont fait évoluer le projet pour arriver aux interventions suivantes :

C. La surface du +06 est toujours étendue sur toute la largeur du bow-window en façade avant, mais en aménageant un retrait sur l'angle en façade arrière. Cette modification permet d'aménager une zone de toiture verte et de réduire l'impact du projet sur l'ensoleillement de la parcelle voisine.

D. L'extension au niveau des 2 étages en retrait est limitée au +07. La zone de toiture plate disponible au +08 est utilisée pour aménager une zone pour les pompes à chaleur. Cette zone est habillée de bardage (acoustique et visuel), mais reste ouverte.

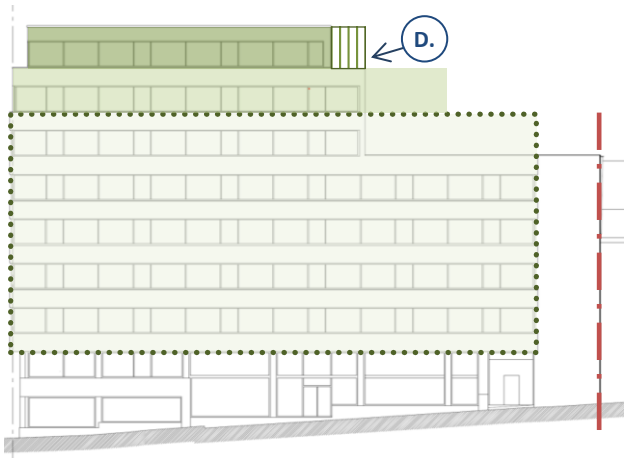


Image 35 : Visualisation des modifications de volume – Option D.

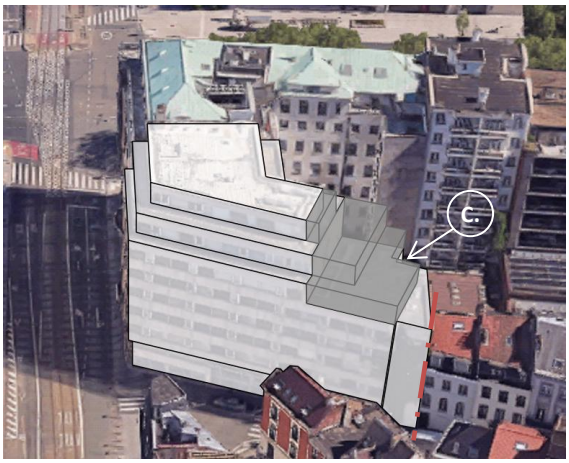


Image 36 : Vue aérienne illustrant les modifications de volume – Option C.

3.2.4 Concernant le développement de performances élevées

L'ambition environnementale du projet repose sur 3 axes :

1. **Performances en matière de gestion des eaux**
   - Créer un maximum de toitures végétalisées (aussi dans un but d'amélioration de la biodiversité).
   - Créer un maximum de toitures stockantes.
2. **Performances en matière de mobilité**
   - Réduire le nombre d'emplacements réservés aux voitures, afin de l'adapter aux besoins du futur programme hôtelier.
   - Donner une place à la mobilité douce en offrant des parkings vélos qualitatifs, sécurisés et faciles d'accès.
   - Gérer les accès et le stationnement des clients (en taxis) et des livraisons pour l'hôtel et l'HoReCa.
3. **Performances en matière d'exemplarité**
   - Dans la mesure du possible, le projet favorisera les matériaux bio-sourcés et le réemploi d'un maximum d'éléments du site.
   - Conserver et rénover plutôt que détruire et reconstruire, tout en étant très performant en termes d'isolation thermique.
   - Production des énergies durable (pompes à chaleur (ci-après « PAC »), panneaux photovoltaïques, …).

En conclusion, le projet privilégie la conservation maximale de la structure existante, limitant ainsi l'empreinte carbone liée aux travaux. Les extensions aux niveaux supérieurs sont réalisées en structure bois légère, dans une logique de construction à faible impact. La végétalisation de l'ensemble des toitures, la mise en œuvre d'une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales et le remplacement des chaudières à gaz par des pompes à chaleur air/eau témoignent de l'ambition environnementale du projet.

Le projet constitue ainsi une réponse équilibrée aux enjeux urbanistiques, architecturaux et environnementaux du site, en transformant un immeuble de bureaux vieillissant et partiellement inoccupé en un établissement hôtelier de qualité, pleinement intégré dans son contexte urbain.

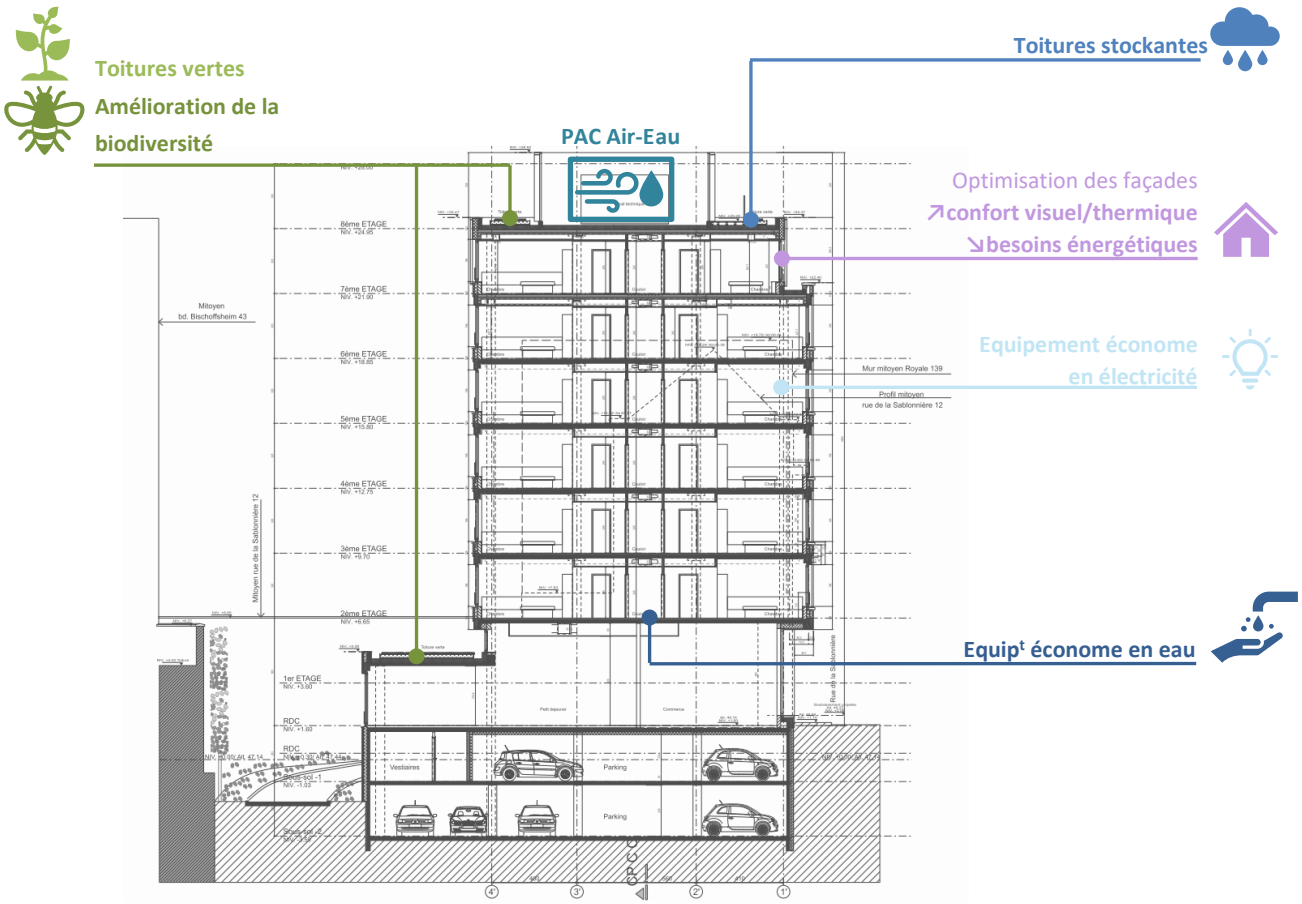


Image 37 : Illustration des performances.

4. Description du projet

4.1 Objet de la demande

La demande de permis d'urbanisme porte sur la **reconversion d'un bâtiment actuellement destiné à du bureau et de l'équipement en un établissement hôtelier avec un commerce Horeca** au rez-de-chaussée**.**

Le projet se développe sur une surface de **5.888 m²**. Il prévoit un total de **159 chambres**, et intègrera des locaux de service, des zones d'accueil et de restauration.

Cette rénovation comprend principalement les interventions suivantes :

- la **révision complète des façades**, y compris les dimensions et la volumétrie du bow-window en façade avant ;
- la mise en valeur de la zone en double hauteur du rez-de-chaussée afin de **renforcer l'ouverture visuelle** sur celui-ci et ainsi favoriser l'interaction dans le contexte urbain ;
- l'**extension au +06, +07 et +08** afin de créer un raccord plus harmonieux avec les immeubles de la rue de la Sablonnière ;
- l'aménagement de toutes les toitures plates en **toitures vertes extensives** et **semi-intensives** ;
- l'**augmentation de la perméabilité** en intérieur d'îlot ;
- la réduction du nombre d'emplacements de **parking** ;
- l'ajout d'un local **vélos** ;
- la révision complète des **techniques** et des **parachèvements**.

Le projet s'inscrit dans un immeuble existant en conservant au maximum sa structure. La nouvelle destination de l'immeuble, ainsi que sa structure existante composée de dalles champignons permettent de réduire les interventions sur le gros-œuvre.

4.2 Implantation

En situation projetée, l'implantation de l'immeuble est **inchangée**.

Tout comme en situation existante, le bâtiment occupe une grande partie de la parcelle de **993 m²**. L'emprise au rez-de-chaussée est de 755 m², soit près de ¾ de la parcelle.

La zone en intérieur d'ilot est en grande partie imperméable. Cette situation est liée à la présence de la rampe de parking qui occupe une grande partie de la surface. Le projet prévoit toutefois d'augmenter au maximum les zones de pleine terre de part et d'autre de la rampe.

4.3 Volumétrie

4.3.1 Extensions du volume existant

En situation projetée, le gabarit s'organise en **3 registres distincts** qui assurent une transition progressive avec les immeubles voisins. Ces 3 registres existaient déjà dans la situation existante, mais ils n'étaient pas aussi affirmés.



Image 38 : élévation rue de la Sablonnière.

Le travail réalisé dans le cadre de cette rénovation lourde vise à améliorer la lecture de ces différents registres en leur donnant à chacun une identité propre.

Le travail réalisé sur le volume simplifie et améliore également la lecture de cette façade. Ces interventions peuvent être résumées en 2 catégories :

1. **Concernant le volume principal** du rez au +06 :

   Celui-ci constitue la base du projet et tire parti de la structure existante, en dalles champignons, qui est conservée intégralement.

   Son emprise et sa hauteur sont conservés, avec malgré tout une grosse intervention au niveau de la forme du bow-window qui est totalement revue. L'angle est traité avec une courbe plutôt qu'une arrête franche, ce qui améliore la perception de l'immeuble particulièrement visible grâce à sa position dégagée. Les 2 façades sont lues comme un ensemble et plus comme un ensemble de 2 façades jointives.

2. **Concernant les extensions latérales** du +06 au +08 :

   Celles-ci viennent compléter le volume existant côté rue de la Sablonnière, elles permettent de redessiner la forme du bow-window et d'assurer un raccord plus harmonieux avec les constructions voisines.

   Suite aux recommandations formulées lors de la réunion de projet du 23 janvier 2026, l'impact visuel de ces rehausses a été évalué précisément et leur volumétrie a été ajustée pour garantir une intégration cohérente dans le cadre bâti environnant. Leur impact limité sur l'ensoleillement a également été analysé dans le cadre du RIE.

   L'extension au +08 permet de réaliser une zone technique (fermée mais ouverte en toiture) pour intégrer les pompes à chaleur dans le volume de ce dernier niveau, de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public et que l'acoustique puisse être traitée de manière tout à fait qualitative et conformément aux normes applicables.

Le gabarit projeté ne dépasse pas la hauteur du gabarit existant tel qu'autorisé par le permis d'urbanisme de 1973.

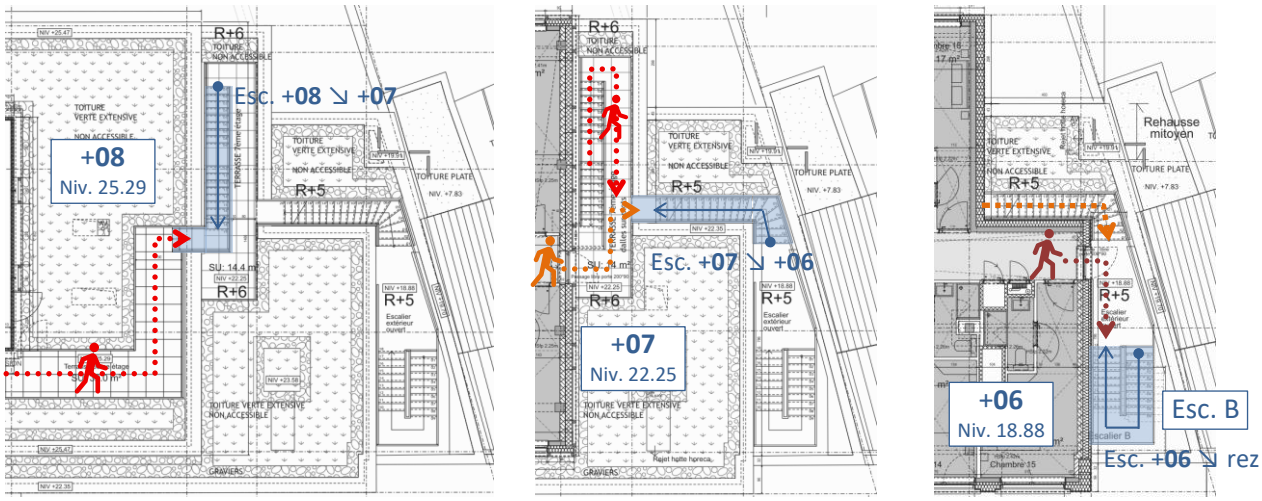
4.3.2 Ajout d'un nouvel escalier extérieur

Le projet prévoit également l'ajout d'un nouvel escalier extérieur afin de répondre aux recommandations incendie pour les projets d'hôtels.

En situation existante, l'**escalier B** est accessible depuis l'entrée de la rampe au rez-de-chaussée et il permet d'accéder aux niveaux **+02 à +05**.

En situation projetée, il est prolongé jusqu'au **+06**, dans la même emprise et le même volume que dans la situation existante. Ensuite il se prolonge jusqu'aux étages **+07 et +08** pour permettre l'évacuation depuis tous les niveaux.

Si en situation existante, il est considéré comme un escalier « intérieur », en situation projetée il devient un escalier « extérieur », les volées existantes en béton sont donc remplacées par des **volées métalliques ajourés**.



Images 39, 40 et 41 : prolongation de l'escalier existant du +06 au +08.

Des zones de terrasses sont aménagées afin de permettre l'accès aux escaliers en cas de fuite. Elles sont donc limitées aux surfaces nécessaires pour les chemins d'évacuation. Elles ne seront pas accessibles aux clients de l'hôtel à l'exception de cet usage. Toutes les toitures vertes sont également inaccessibles.

Les volées entre les étages +06 et +08 seront accolées au volume de l'immeuble et traité dans la même teinte que les façades de manière à être le plus discret possible.

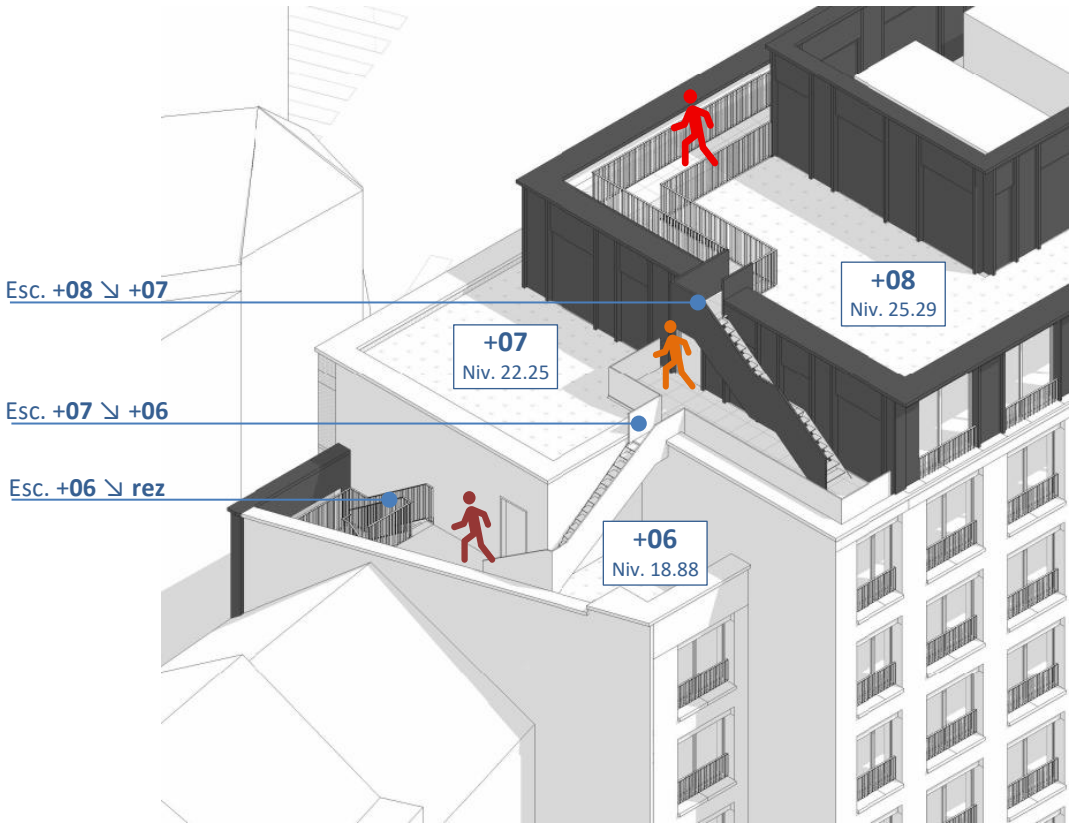


Image 42 : localisation des accès.

4.4 Destination

Le projet compte 2 affectations distinctes qui se complètent parfaitement bien :

- un **hôtel** de **159 chambres** de 5.754 m²

  un commerce destiné à accueillir un **Horeca** de 134 m²

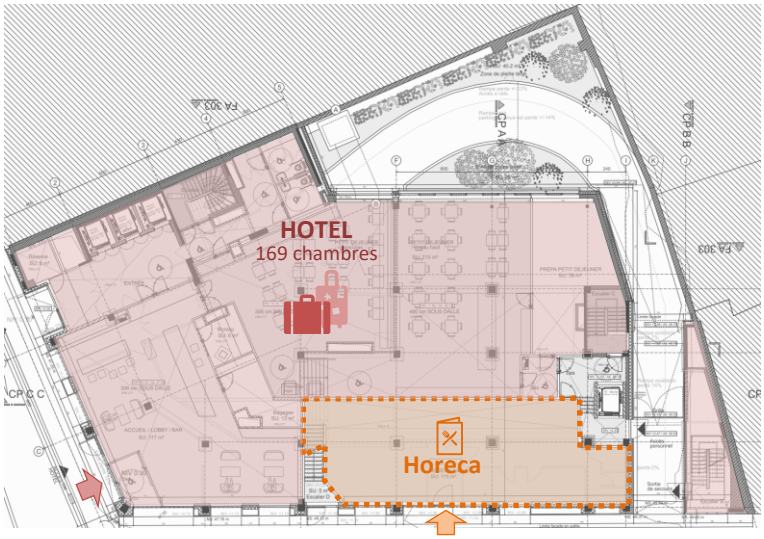


Image 43 : répartition des affectations au niveau du rez-de-chaussée.

Au niveau des façades, ont voit bien sur l'image ci-dessus que les affectations sont bien réparties et qu'elles assureront une animation régulière vis-à-vis de l'espace public.

4.5 Organisation en plan

Les accès à l'immeuble s'organisent comme suit :

L'hôtel est accessible depuis la rue Royale. On distingue :

- L'accès principal vers le lobby, via un sas ;
- L'accès de nuit.

Pour le commerce (HoReCa), on trouve 1 accès distinct depuis la rue de la Sablonnière.

Le parking (voitures et vélos) sur 2 niveaux est accessible depuis la rue de la Sablonnière.

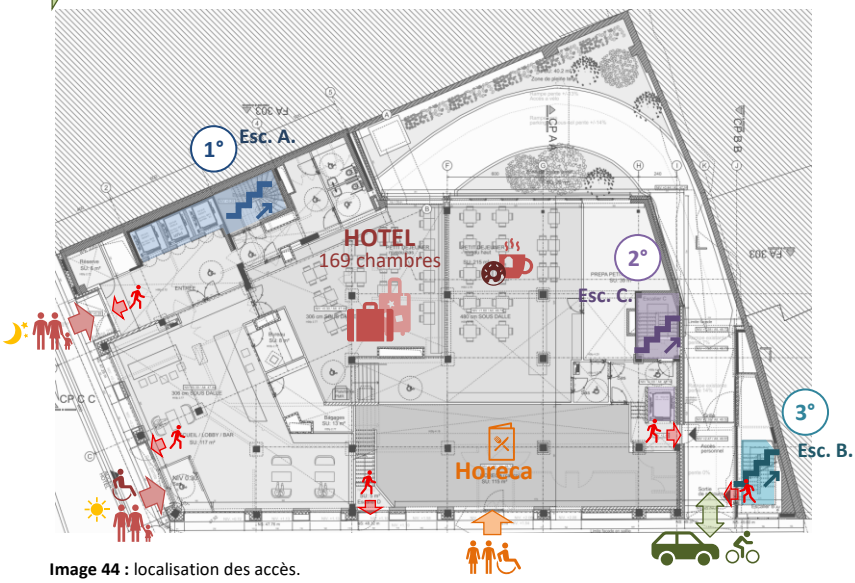
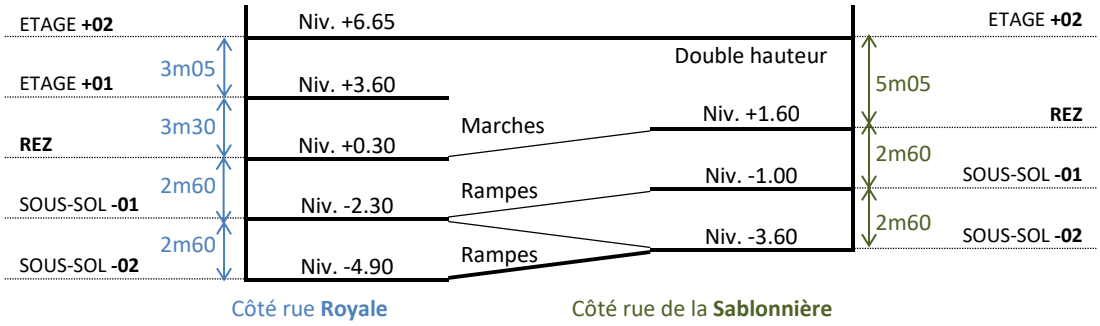


Image 44 : localisation des accès.

Comme déjà mentionné dans la situation existante, une des particularités de l'immeuble est que le rez, le 1er étage et les 2 niveaux en sous-sols sont organisés sur des **demi-niveaux** (≠ 1m30) reliés entre eux par des rampes ou des marches**.**



Le bâtiment est desservi par **3 noyaux de circulation existants** :

1° **Le noyau principal**, localisé le long du mitoyen avec le n°145 rue Royale, qui comprend :

→ 3 ascenseurs + 1 escalier **A**. : -01 au +08.

2° **Le noyau qui dessert les sous-sols**, localisé à gauche de l'accès parking, qui comprend :

→ 1 nouvel ascenseur + 1 escalier **C**. : rez au -01.

3° **Le noyau secondaire qui dessert les étages hors-sols**, localisé le long du mitoyen avec le n°12 de la rue de la Sablonnière, qui comprend :

→ 1 escalier **B**. : rez au +08.

Une attention particulière a été apportée au projet afin de le rendre **accessible à tous**, malgré les contraintes liées à ces demi-niveaux ainsi qu'à la déclivité importante des voiries qui desservent le projet.

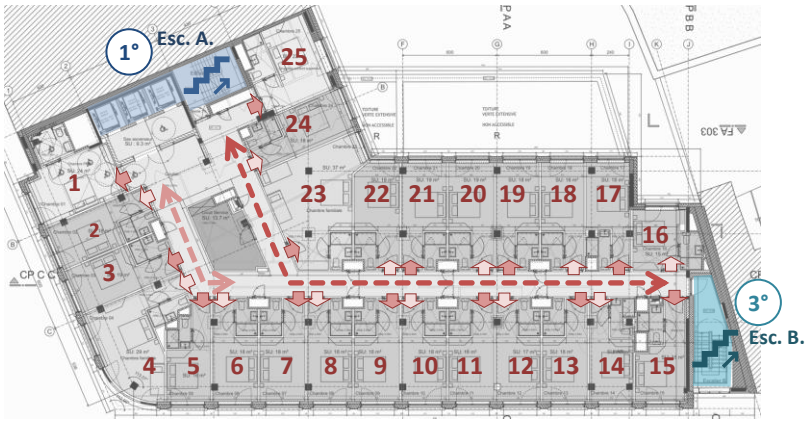


Image 45 : distribution des chambres depuis le couloir central.

La **circulation centrale**, aux étages, qui relie les noyaux 1° et 3° permet d'aménager des chambres de part et d'autre et ainsi tirer profit de la configuration existante du bâtiment sans devoir y apporter des modifications conséquentes.

4.5.1 Plan des étages en sous-sols

Les rampes existantes sont conservées.

a. Sous-sol -02 (niv. -3.60 et -4.90)

Les principales interventions à ce niveau concernent :

01 La révision des équipements techniques pour la production de chaleur et de froid, le stockage ECS (eau chaude sanitaire) et un local groupe de pulsion et d'extraction.

02 La suppression de 6 places (15 – 9) de parking.

03 La création d'un espace de stockage pour le commerce.

04 L'ajout d'un ascenseur au noyau de circulation n°2 ainsi que la création d'un sas.

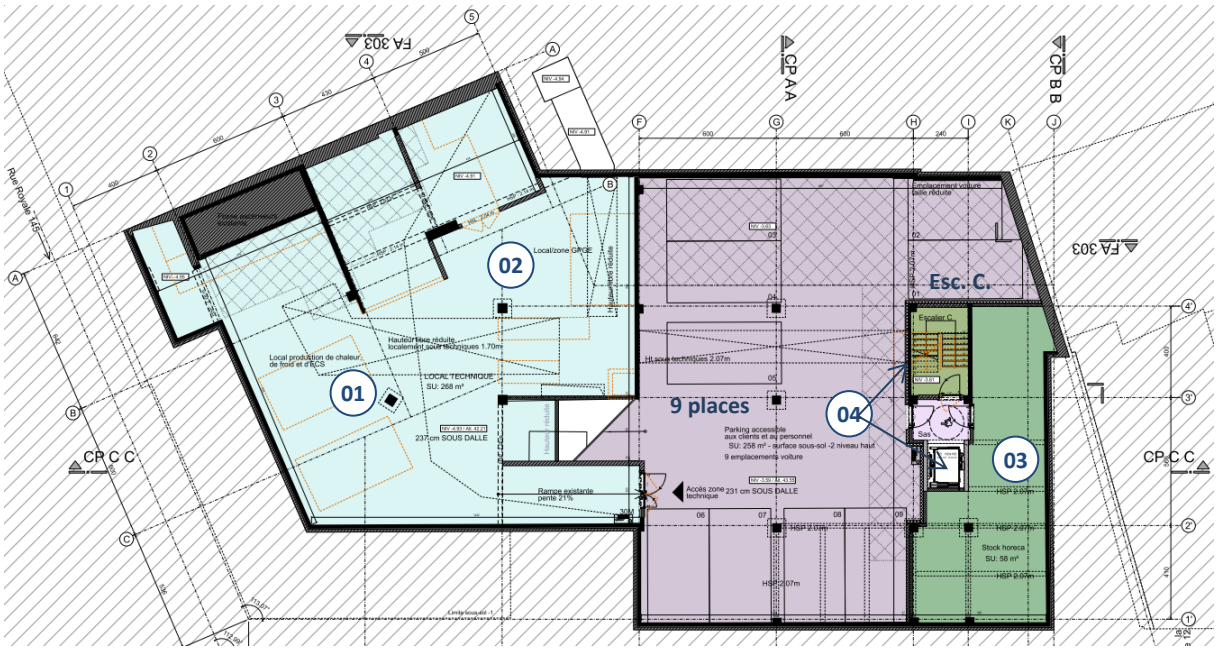


Image 46 : plan du sous-sol -02 en situation projetée.

b. Sous-sol -01 (niv. -2.30 et -1.00)

Les principales interventions concernent :

05 La suppression de 12 places (21 – 9) de parking.

06 L'aménagement de locaux techniques, compteurs, sprinklage, ….

07 L'ajout d'un local vélos (5 emplacements) pour le personnel de l'hôtel.

L'aménagement des locaux suivants destinés à la logistique de l'hôtel :

08 1 grand local de stockage + 1 petit.

09 2 locaux pour le linge.

10 1 local pour le tri des déchets.

11 Des vestiaires pour le personnel de l'hôtel.

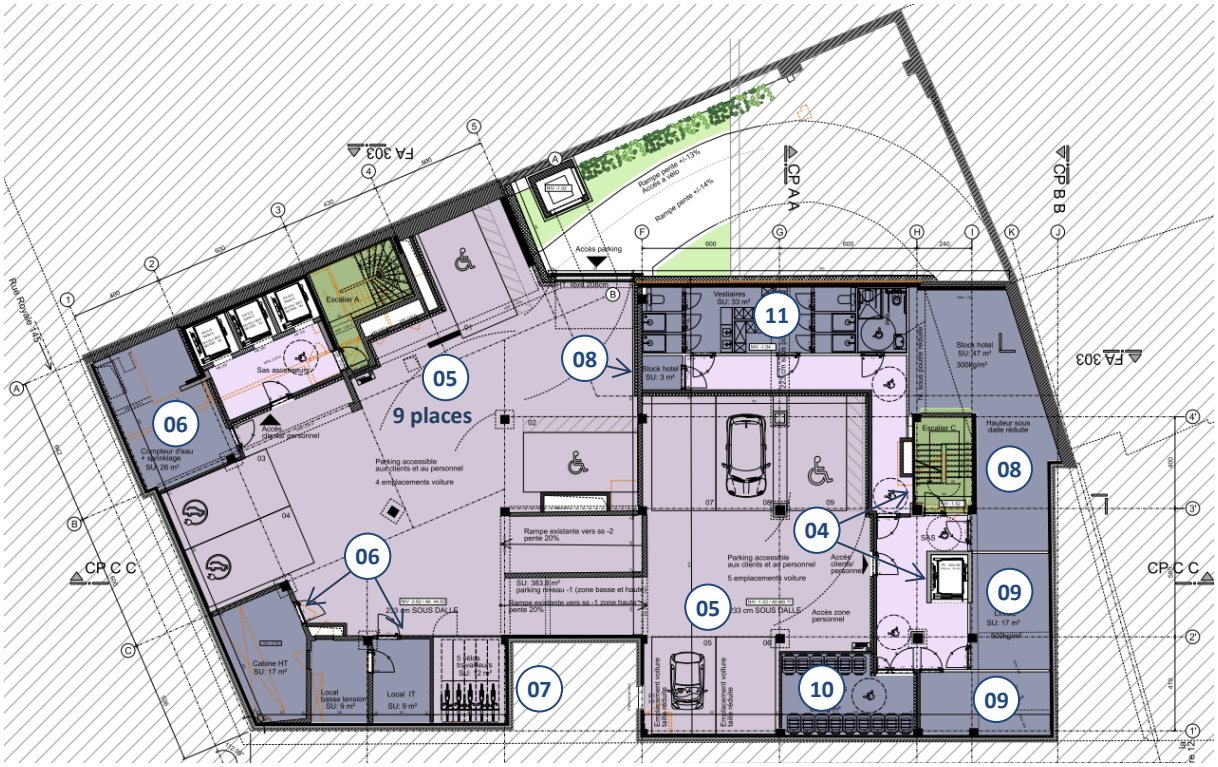


Image 47 : plan du sous-sol -01 en situation projetée.

4.5.2 Plan des étages hors-sols

a. Rez-de-chaussée

Côté rue Royale, sur la **partie basse** du rez (niv. +0.30), on retrouve :

12 L'entrée de l'hôtel (accessible aux PMR), avec un lobby, un accueil et un bar, largement ouvert sur l'espace public grâce à de grandes surfaces vitrées.

13 On trouve également une bagagerie et des bureaux pour le personnel.

14 A l'arrière, on trouve la salle de petit déjeuner répartie sur deux zones, avec un monte-escalier pour les PMR.

Côté rue de la Sablonnière, sur la **partie haute** du rez (niv. +1.60), on trouve :

15 Une surface pour un Horeca indépendant qui dispose d'une belle hauteur libre de ±4m90 (brute).

16 A l'arrière de l'Horeca on trouve la partie haute de la salle des petits déjeuners ainsi qu'un espace de préparation.

17 L'accès au parking ainsi que l'entrée de service et de livraison.

18 La suppression de la construction abritant les groupes de froid pour retrouver une zone de pleine terre. Des arbres palissés sont prévus pour habiller le mitoyen existant qui est assez haut.

19 Le remplacement des volées en béton par un escalier métallique ajouré.

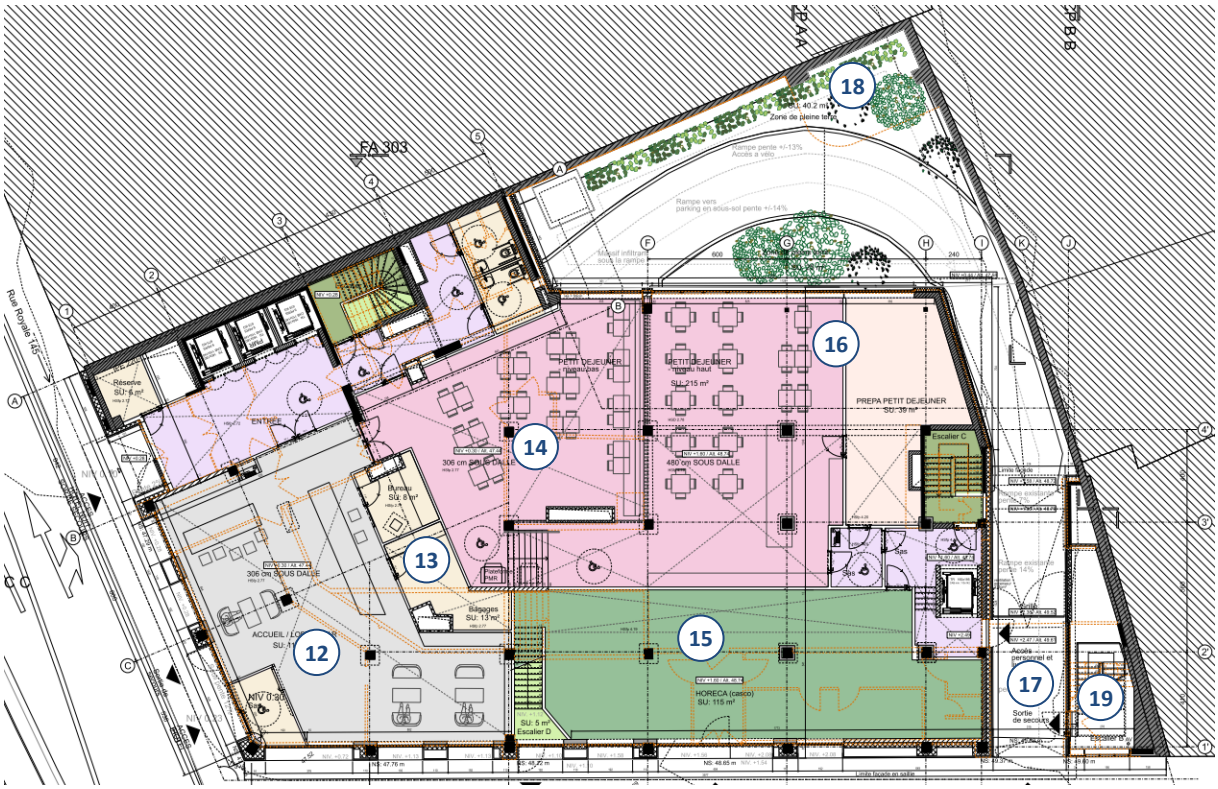


Image 48 : plan du rez en situation projetée.

Ces différentes fonctions confèrent au rez-de-chaussée une présence forte sur l'espace public et créent une interaction visuelle directe entre l'intérieur et l'extérieur.

b. Etage +01 (niv. 3.60)

Le 1er étage s'étend uniquement au-dessus de la partie basse du rez-de-chaussée, donc dans la partie le long de la rue Royale. On y trouve :

20 9 chambres (5 standards + 2 familiales + 2 PMR).

21 Des espaces de service (Back of House).

22 Un nouvel escalier de secours.

Dans la partie le long de la rue de la Sablonnière, on retrouve uniquement les zones en **double hauteur** sur le rez. A l'arrière de cette partie de l'immeuble on trouve :

23 Les toitures plates existantes au-dessus de la zone arrière sont aménagées en **toitures vertes extensive.**

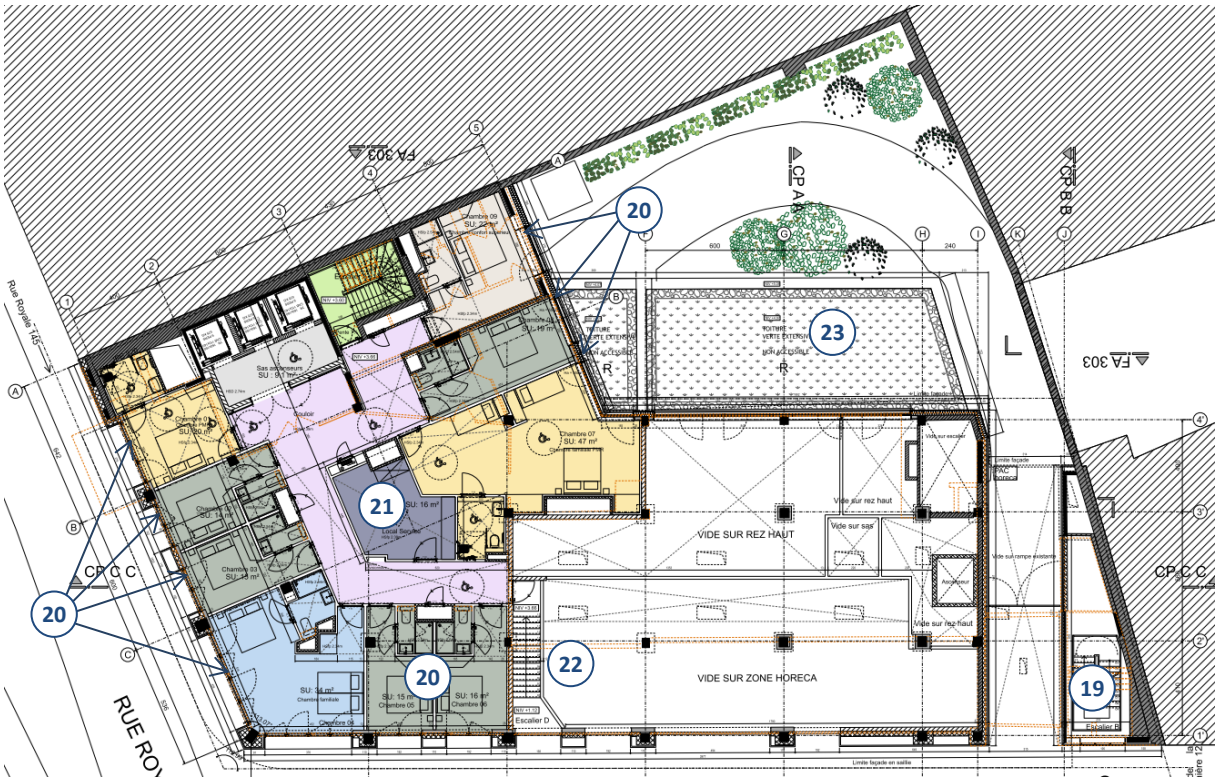


Image 49 : plan du 1er étage en situation projetée.

c. Etage type (+02 à +05)

On trouve au-dessus du +01, **4 étages identiques** qui comptent chacun :

24 25 chambres (x 4 niveaux, soit 100 chambres).

25 Des espaces de service (Back of House).

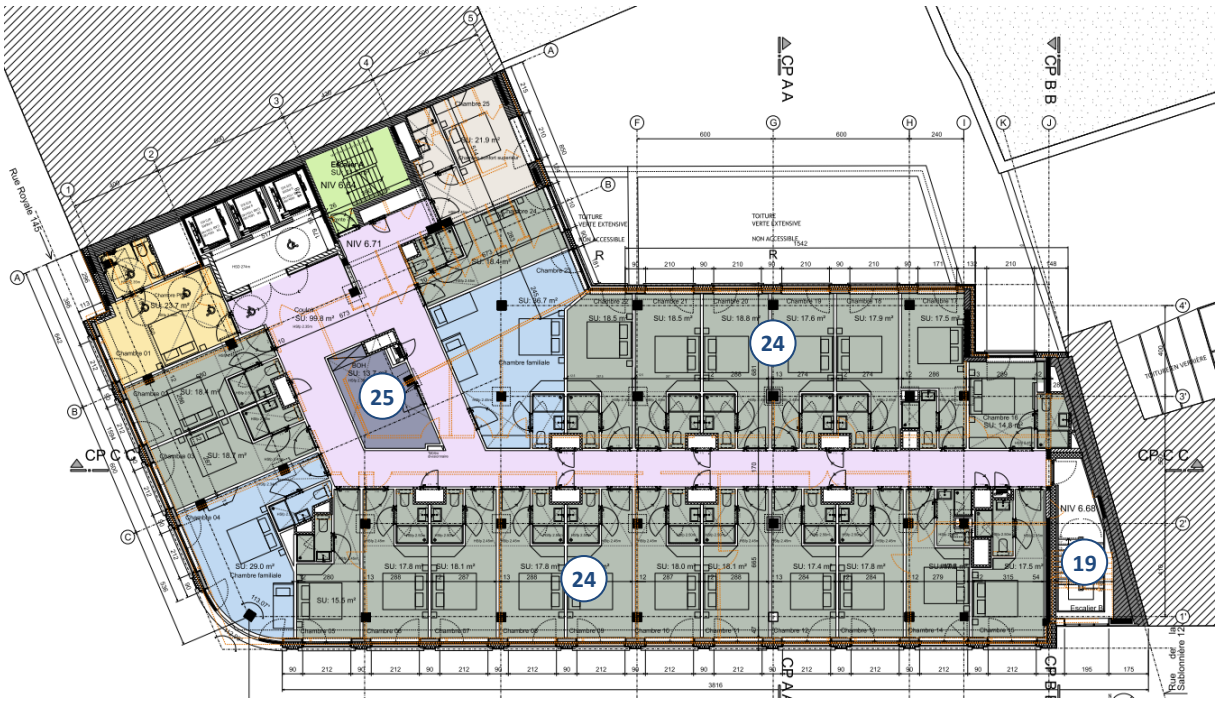


Image 50 : plan de l'étage type en situation projetée.

Le plan ci-dessus montre également tout le travail réalisé sur le bow-window.

La position de l'immeuble sur cette parcelle d'angle particulièrement visible quand on vient de la place du Congrès offre des vues dégagées sur la quasi-totalité de ses 2 façades.

Le travail de l'angle en arrondi permet de fluidifier et d'adoucir la perception de l'immeuble. Ce point est davantage détaillé dans le chapitre 4.6.2 ci-dessous.

d. Etage +06

A ce niveau on trouve une 1ère extension de 12m18 de large en façade avant et 8m60 à l'arrière (S = 170 m²). Celle-ci est alignée en façade avant sur le bow-window des étages inférieurs.

Le volume du +06 reste en retrait de 4m03 par rapport à l'immeuble voisin au n°12. Ce retrait est augmenté en partie arrière ou l'on retrouve une petite toiture verte non accessible.

La dalle du couvrant de l'escalier B. est démolie pour prolonger l'escalier qui vient des étages inférieurs et ainsi garantir une 2ème sortie de secours.

Un escalier métallique extérieur ouvert qui permet d'éviter toute rehausse du mur mitoyen Sablonnière et de réaliser un raccord harmonieux avec le bâtiment voisin.

A ce niveau on trouve :

26 24 chambres.

27 Des espaces de service (Back of House).

28 L'escalier B. est prolongé à l'arrière de la nouvelle extension afin de permettre l'évacuation des étages supérieur sans prolonger le volume existant occupé par l'escalier actuel.

29 Une petite toiture verte extensive, non accessible est aménagée en partie arrière.

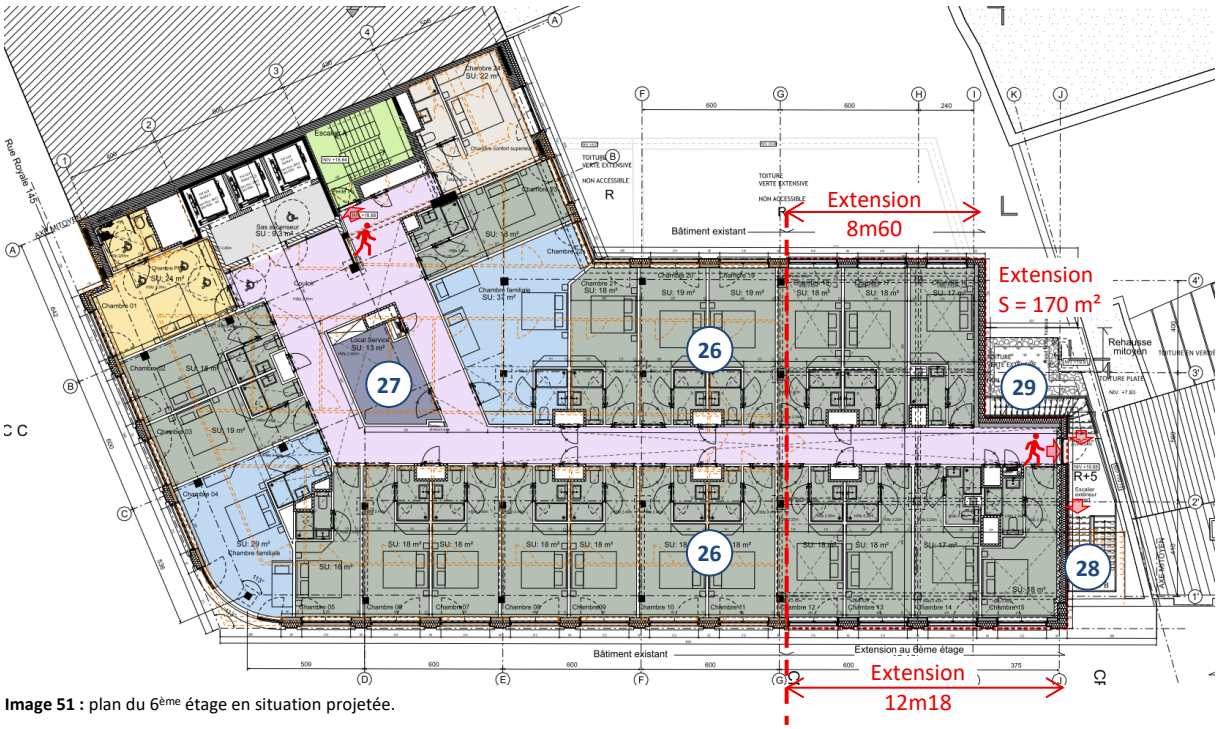


Image 51 : plan du 6ème étage en situation projetée.

d. Etage +07

A ce niveau on trouve également une extension de 6m17 de largeur (S = 110 m²).

Le volume du +07 reste en retrait de 6m60 par rapport à l'immeuble voisin au n°12. Ce retrait est augmenté en partie arrière ou l'on retrouve une petite toiture verte.

A ce niveau on trouve :

30 20 chambres.

31 Des espaces de service (Back of House).

32 L'escalier B. est prolongé le long de la nouvelle extension afin de permettre l'évacuation du +08.

33 Une petite toiture verte extensive, non accessible est aménagée.

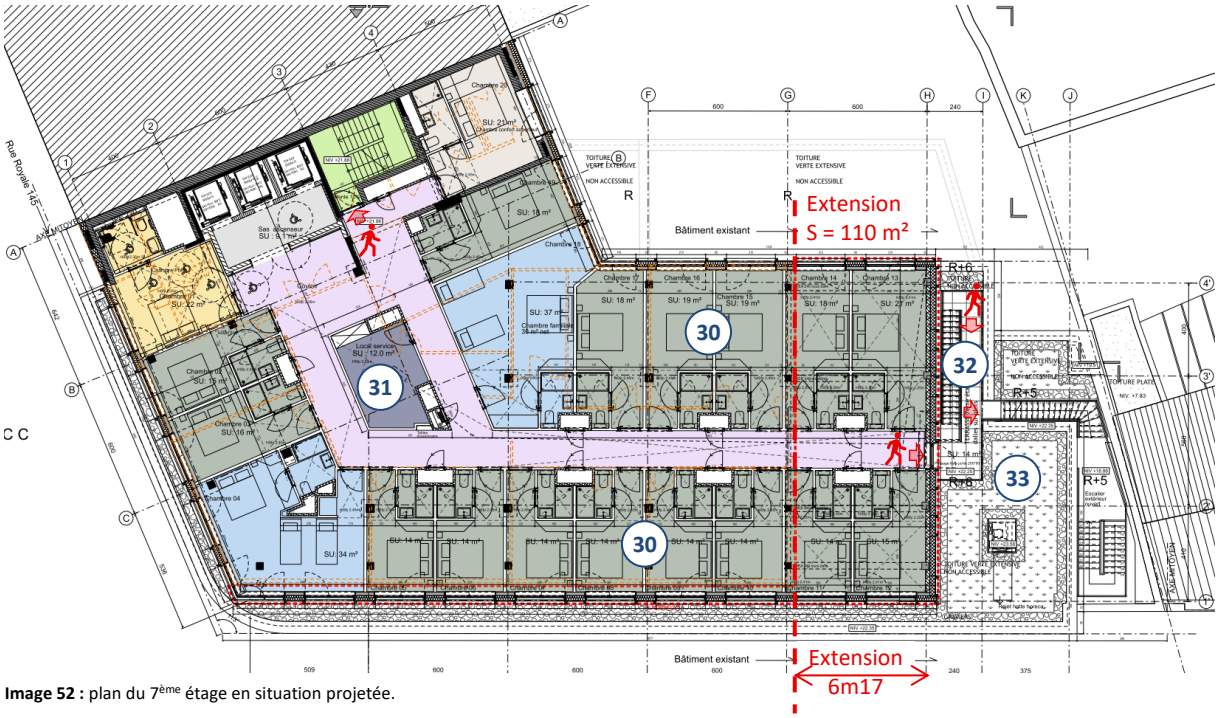


Image 52 : plan du 7ème étage en situation projetée.

d. Etage +08

A ce niveau on trouve également une légère extension de 2m30 de largeur qui permet de réaliser une **zone technique** fermée latéralement mais ouverte en toiture pour intégrer :

34 Les pompes à chaleur dans le volume de ce niveau, de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Cet aménagement répond à une des recommandations du BMA, en réunion de projet. Il a par ailleurs été conçu de manière à respecter scrupuleusement les niveaux sonores imposés par l'acousticien conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement.

Une partie du volume existant est conservée pour y aménager :

35 6 chambres.

36 Des espaces de service (Back of House).

37 Une terrasse est aménagée sur la toiture du niveau +08, ainsi qu'une zone de toiture verte extensive, non accessible, tout le long de la façade avant.

Cette terrasse ne sera pas accessible aux clients de l'hôtel, elle permet uniquement de garantir l'accessibilité à l'escalier de secours qui permet d'accéder à la terrasse du +07.

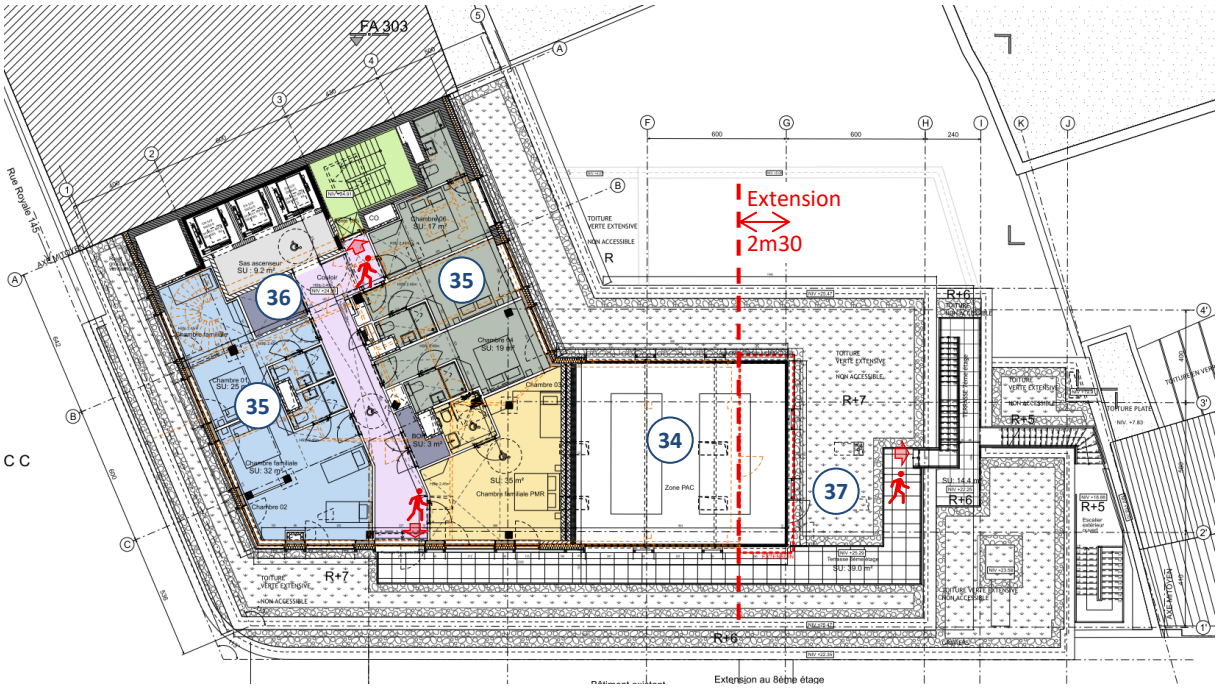
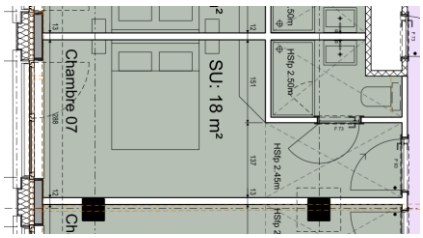


Image 53 : plan du 8ème étage en situation projetée.

4.5.3 Résumé du type et du nombre de chambres

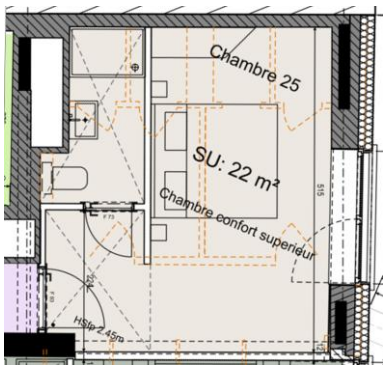
L'hôtel compte **159 chambres** réparties en 4 catégories :

a. Les chambres standards



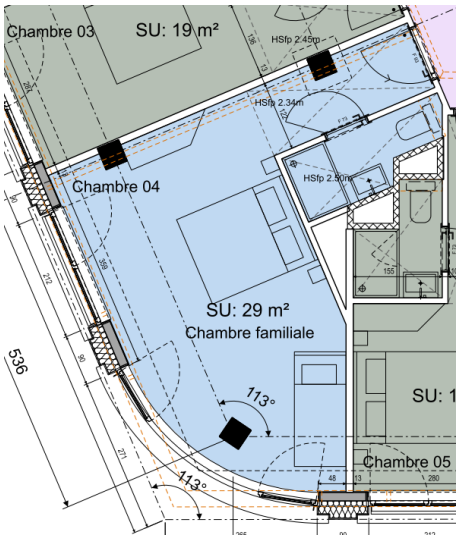
Surface utile ± 15 à 19 m².

b. Les chambres supérieures



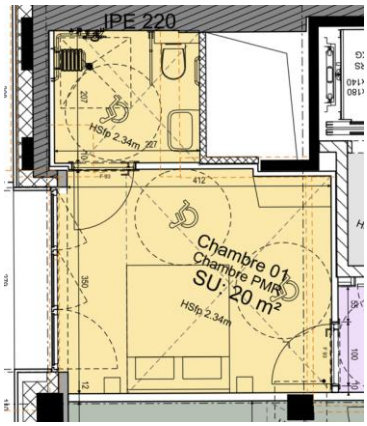
Surface utile ± 18 à 22 m².

c. Les chambres familiales



Surface utile ± 30 m².

d. Les chambres PMR



Les chambres PMR sont conformes au Titre 4 : Accessibilité des bâtiments par les PMR et notamment à l'article 14 qui concerne le dimensionnement des sanitaires et des chambres.

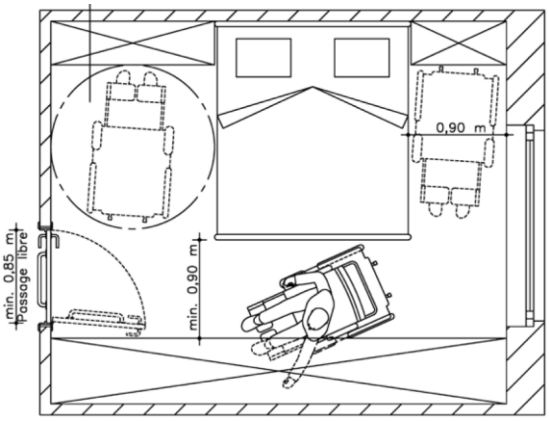


Image 54 : croquis 5 du Titre 4 du RRU : chambre

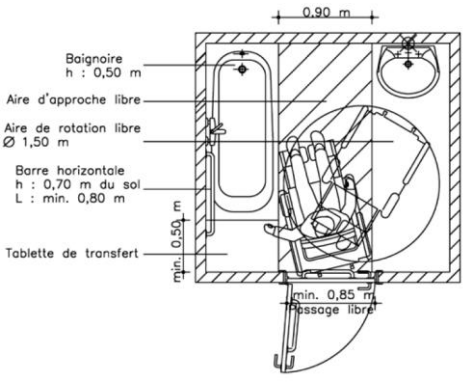


Image 55 : croquis 3 du Titre 4 du RRU : SDB

Le nombre de chambres PMR est également conforme à la prescription suivante du RRU :

§ 4. Là où des chambres sont mises à la disposition du public, l'une d'entre elles est adaptée aux personnes à mobilité réduite et au moins une chambre supplémentaire de ce type est prévue par tranche de 20.

Le tableau ci-dessous reprend la synthèse du nombre de chambres par étage et par type :

Etages	Standard	Supérieure	Famille	PMR	Total
+08	4	0	1	1	**6**
+07	17	1	2	1	**20**
+06	20	1	2	1	**24**
+05	21	1	2	1	**25**
+04	21	1	2	1	**25**
+03	21	1	2	1	**25**
+02	21	1	2	1	**25**
+01	5	1	1	2	**9**
Total	**130**	**7**	**14**	**9**	**159**

4.6 Expression architecturale

4.6.1 Intégration urbaine et dialogue patrimonial

Le projet a pour ambition de créer un **dialogue harmonieux entre modernité et patrimoine**. Tout en affirmant une écriture contemporaine et épurée, le traitement architectural reste profondément respectueux de l'histoire du site. Les nouvelles façades adoptent une modénature sobre et une palette de teintes claires, directement inspirées du bâti néoclassique environnant. L'immeuble s'inscrit ainsi avec justesse et élégance dans son environnement, réinventant le lieu sans rompre l'harmonie visuelle de la rue Royale.

4.6.2 Articulations, recul urbain et traitement de l'angle

Du fait de sa situation sur une parcelle d'angle et du retrait formé par l'intersection des rues de la Sablonnière et de l'Association, l'immeuble bénéficie d'une visibilité exceptionnelle lorsqu'on remonte la rue Royale depuis la place Royale.

Cette configuration est particulièrement rare à Bruxelles, où la densité urbaine ne permet que trop rarement de disposer du recul suffisant pour apprécier une façade dans sa totalité.

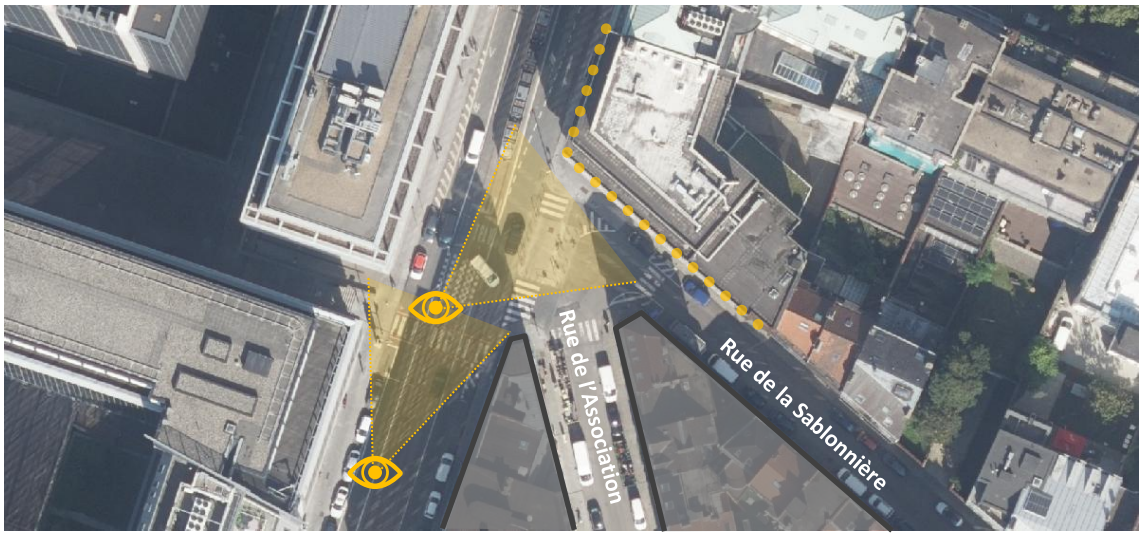


Image 56 : orthophotoplan illustrant la visibilité des façades depuis la rue Royale.

Face à cette opportunité visuelle unique, nous avons choisi de retravailler la perception globale de l'immeuble afin de lier organiquement ses deux pans de façade et d'asseoir sa présence sur cette parcelle singulière. Le dessin d'un bow-window fluide s'est avéré essentiel pour unifier les deux façades de l'immeuble en un seul ensemble. Sa forme arrondie supprime la

cassure angulaire actuelle, permettant à la façade de se dérouler sans interruption de la rue Royale vers la rue de la Sablonnière.

4.6.3 Socle et couronnement

Le socle est traité comme un élément fort, ouvert et caractérisé par de grandes surfaces vitrées offrant une transparence maximale vers les activités intérieures, ce qui confère à l'immeuble une présence affirmée sur l'espace public. À l'inverse, les 2 derniers étages en retrait adoptent un langage architectural distinct : traités dans une teinte foncée, ils se détachent du volume principal pour couronner l'édifice de manière discrète, élégante, tout en garantissant la cohérence de l'ensemble.

4.7 Matériaux

4.7.1 Façades

a. Façade avant

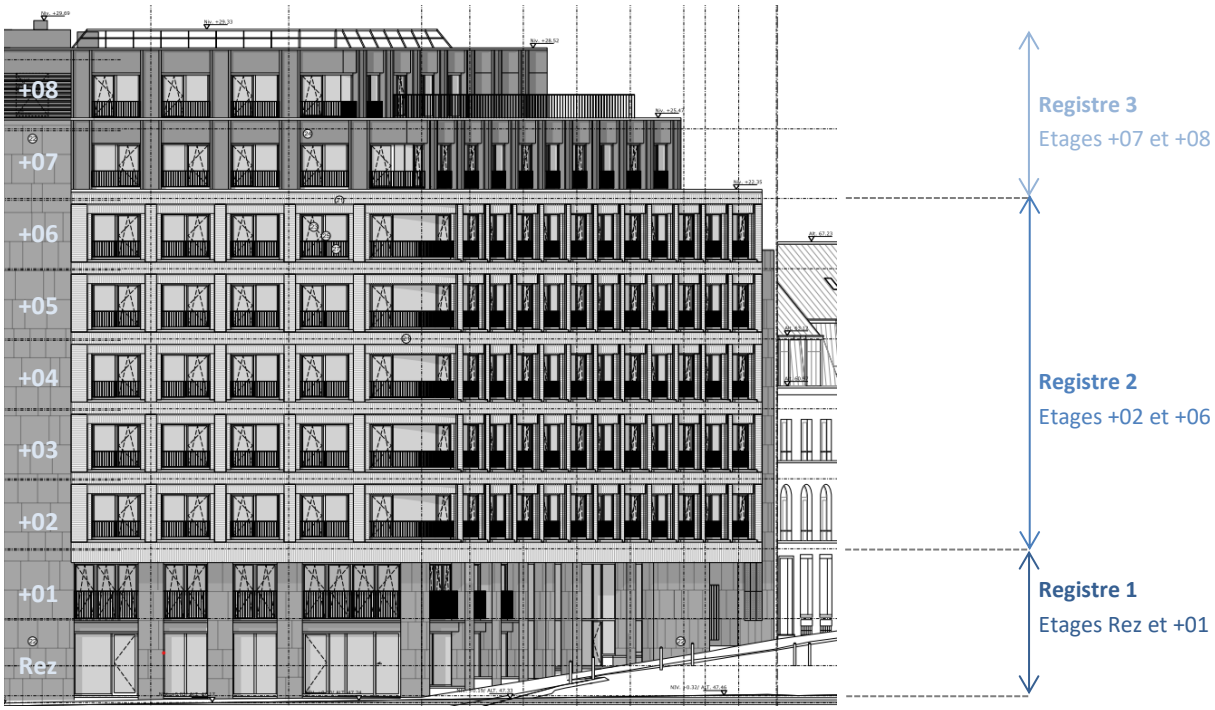


Image 57 : élévation rue Royale en situation projetée.

Dans le projet faisant l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme, la façade avant se compose de 3 registres principaux :

- **Du +00 et +01** on retrouve un socle constitué d'éléments pleins en **pierre de teinte foncée** et des éléments vitrés de type mur-rideau, qui offrent un maximum de transparence vers l'animation du rez-de-chaussée, que ce soit au niveau de l'hôtel ou du commerce.
- **Du +02 au +06** la présence du bow-window est affirmée par l'utilisation d'une **brique de teinte claire**, mais aussi par les éléments pleins que l'on trouve de part et d'autre et qui sont quant à eux réalisés avec la même pierre que celle utilisée pour le socle.

  Un jeu sur différents plans en brique vient enrichir la composition et donner au bow-window son caractère distinctif. Sa teinte claire s'intègre au bâti environnant, ce qui donne une matérialité et une cohérence à l'immeuble au sein de l'ensemble de la rue Royale.
- **Du +07 au +08** le parement de ces 2 étages en retrait est réalisé en bardage métallique de teinte foncée. L'objectif est de traiter ces 2 derniers niveaux dans un langage architectural différent. Ils marquent ainsi le couronnement de l'immeuble tout en limitant leur impact visuel depuis la rue. L'angle est traité avec une arête franche, comme c'est le cas au rez-de-chaussée afin de mettre davantage en évidence la courbe du bow-window.

Les matériaux utilisés sont donc principalement la pierre, le verre et l'aluminium thermolaqué. Il s'agit de matériaux durables et de haute qualité qui vieillissent bien.

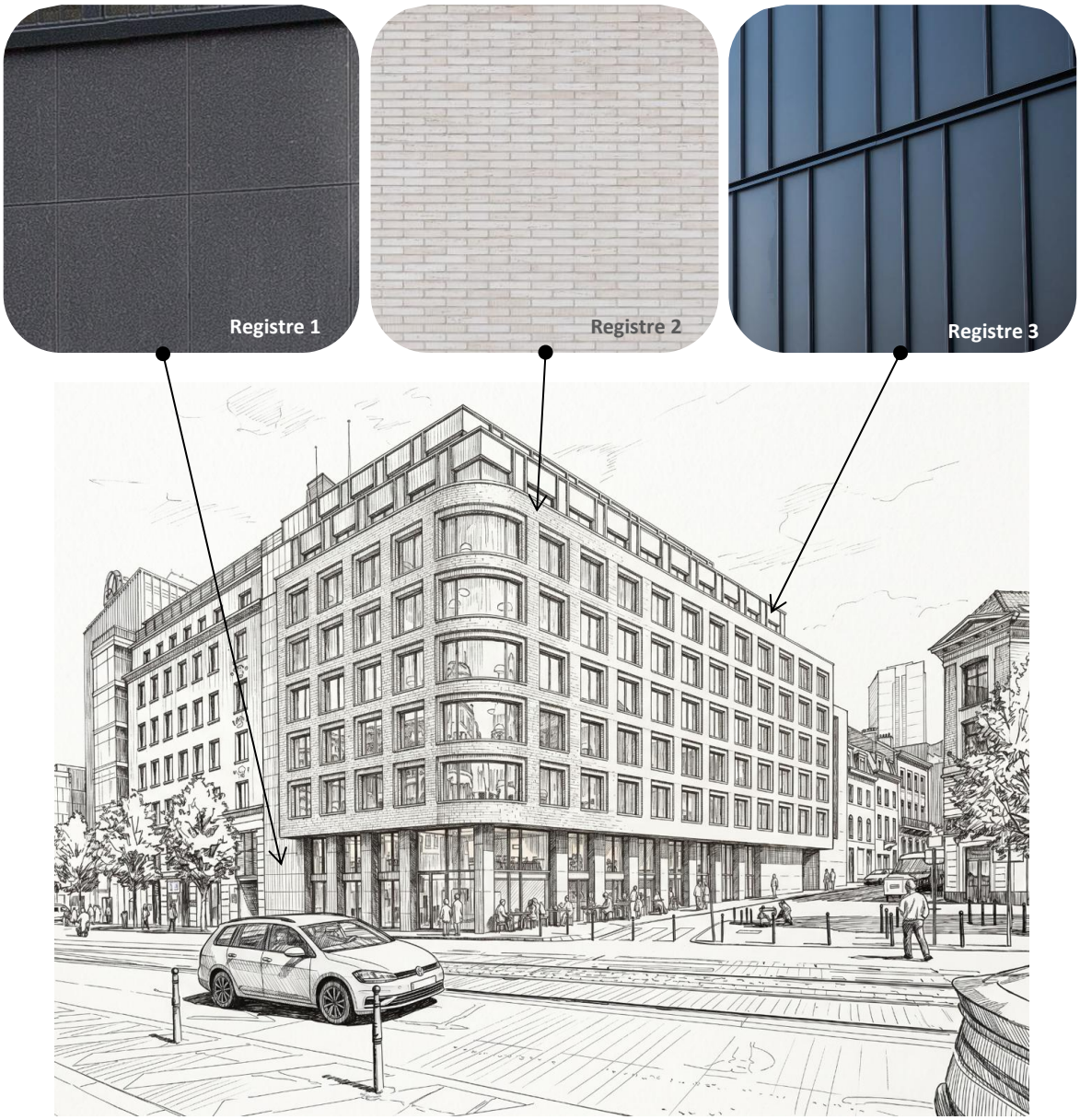


Image 58 : visualisation de la façade avant avec des exemples de matériaux.

b. Façade arrière

La façade arrière est réalisée avec des teintes identiques à la façade avant, mais les parties claires seront réalisées en enduit sur isolant à la place de la brique.

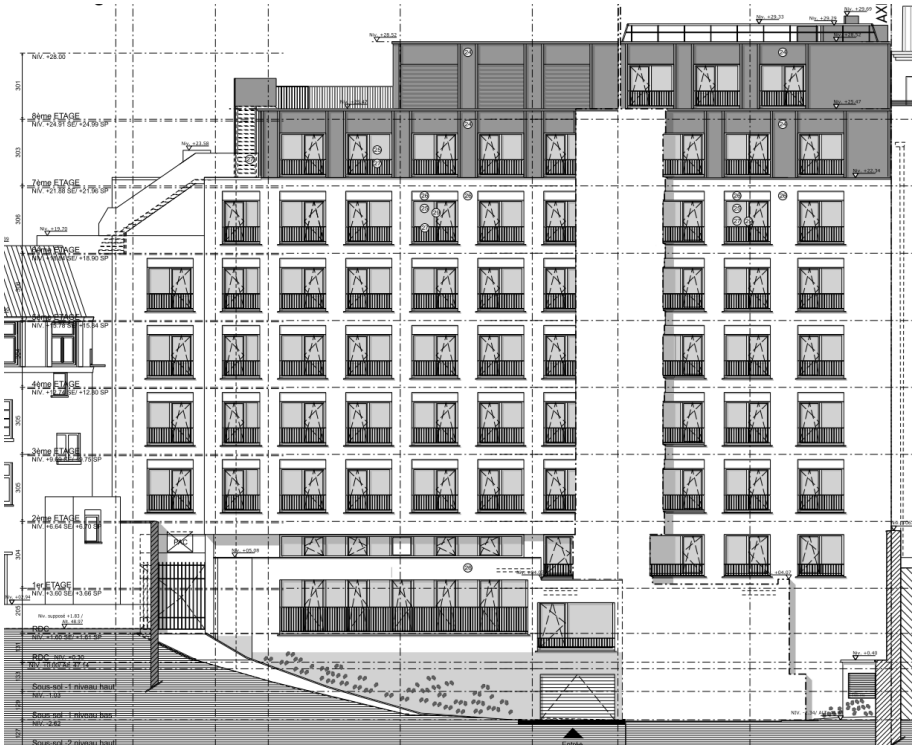


Image 59 : élévation arrière en situation projetée.

4.7.3 Toitures et terrasses

On retrouve dans le projet ± **562 m²** de toitures vertes réparties comme suit :

- **Toitures vertes semi-intensives :** du +06 au +08 et sur la toiture principale.

  Ce type de toiture, à substrat léger (> 10 cm), contribue à la gestion des eaux pluviales et à l'amélioration de la biodiversité.

- **Toitures stockantes :** Sur les toitures intermédiaires.

  Ce type de toiture permet la rétention temporaire des eaux de pluie avant leur évacuation à débit régulé.

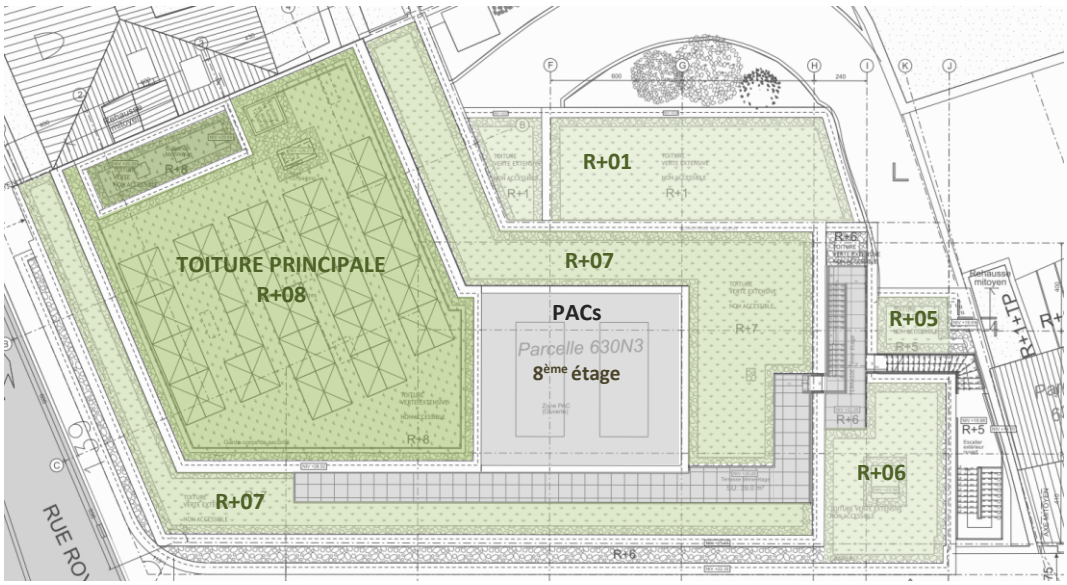


Image 60 : plan des toitures en situation projetée.

4.8 Performance énergétique

4.8.1 Composition de l'enveloppe du volume protégé

Les façades se composent de parties pleines (brique, pierre) dont le coefficient de transmission thermique sera conforme aux exigences PEB applicables aux bâtiments non résidentiels, et de parties vitrées avec châssis aluminium thermolaqué à coupure thermique. Les vitrages sont de type double ou triple vitrage selon leur orientation, afin de garantir les performances thermiques requises tout en assurant un confort visuel optimal pour les occupants des chambres.

Les toitures sont de type toitures vertes (extensives et stockantes), contribuant à l'isolation thermique de l'enveloppe.

4.8.2 Moyens de production des énergies

Le projet s'inscrit dans la volonté d'une réduction maximale du recours aux énergies fossiles. La production de chaleur et de froid est assurée par des **pompes à chaleur air/eau réversibles**, logées dans le local technique en toiture au niveau +08, complétées de **pompes à chaleur eau/eau** situées au sous-sol, pour l'eau chaude sanitaire, profitant de l'eau préchauffée par les PAC en toiture.

Ce choix permet de supprimer les chaudières à gaz existantes et de réduire significativement l'empreinte carbone de l'immeuble en exploitation. Les niveaux sonores des PAC ont été validés par l'acousticien conformément aux recommandations de Bruxelles Environnement et dans le respect des arrêtés du 21 novembre 2002 fixant les normes applicables en la matière.

4.9 Gestion des eaux de pluie

→ Voir ANNEXE **01** : GIEP

Etant donné que le projet prévoit le maintien du bâtiment existant dans sa grande majorité et que la parcelle est imperméabilisée à 96% en situation existante, nous avons travaillé principalement sur le complexe de toiture pour la gestion des eaux de pluies ainsi que via un nouveau massif drainant implanté sous la rampe de parking.

Le projet prévoit de verduriser les toitures plates existantes (voir image 58 ci-dessus).

Le complexe de toiture verte extensive sera composé d'un substrat de 10 cm avec une réserve d'eau utile de minimum 8 litres par m². Il permettra de stocker temporairement les eaux en toitures jusqu'à saturation du complexe. Le déphasage mis en place réduira l'impact de l'immeuble sur la saturation potentielle du réseau en cas de forte pluie et améliorera sensiblement la situation par rapport à la situation actuelle.

4.10 Actes et travaux d'infrastructure

Des modifications en voirie, rue de la Sablonnière, sont sollicitées afin de permettre l'implantation de parking vélos supplémentaires, ainsi que d'une zone de livraison.

Les plans et les photos ci-dessous illustrent les zones à modifier :

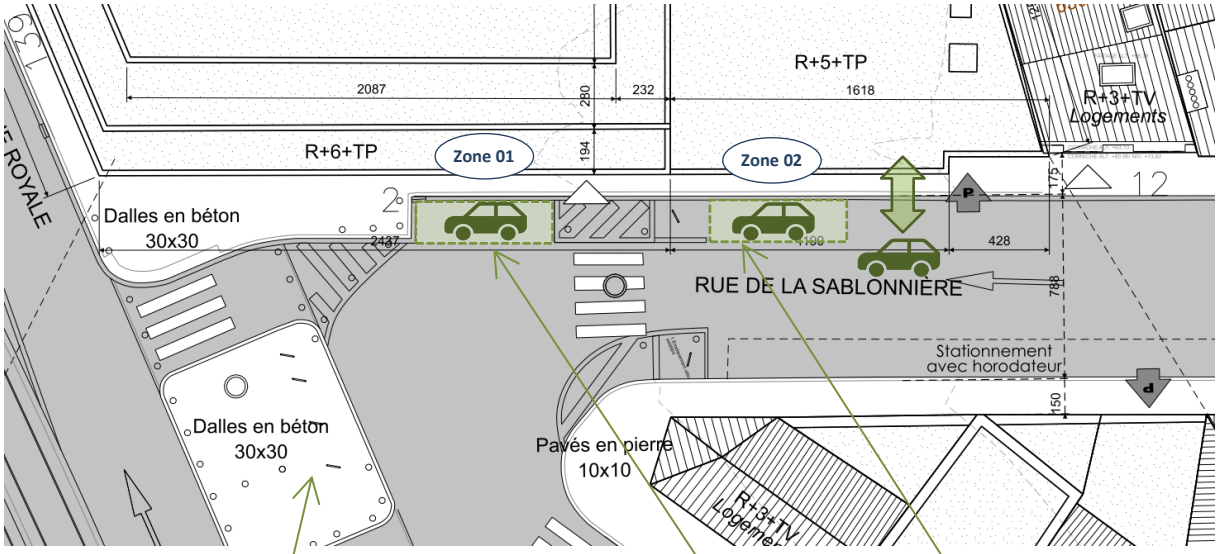


Image 61 : rue de la Sablonnière devant l'immeuble en situation existante.



Images 62, 63 et 64 : photos des abords

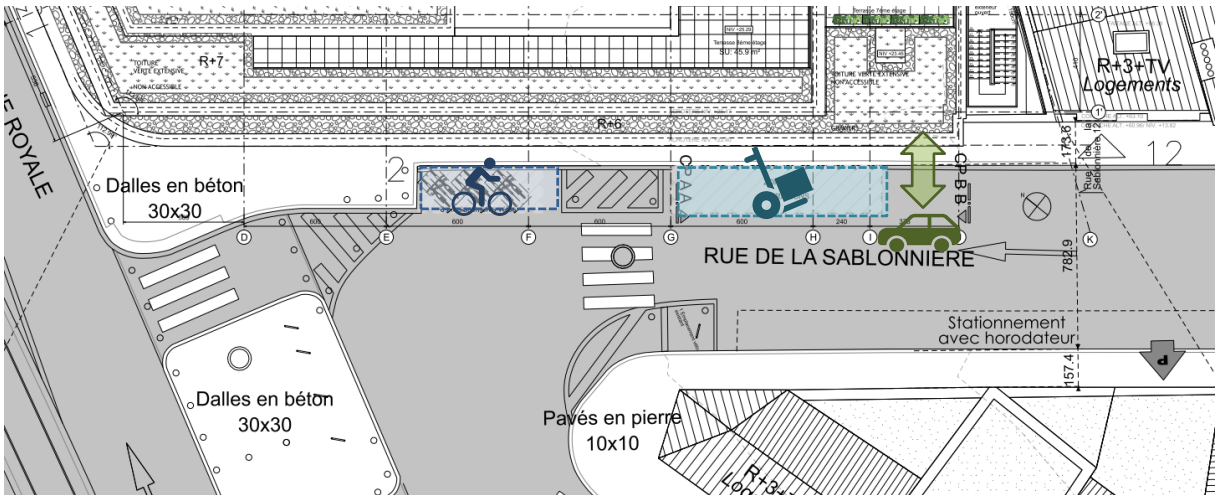


Image 65 : rue de la Sablonnière devant l'immeuble en situation projetée.

Les modifications demandées concernent :

- **Zone 1 :** suppression d'une place de parking pour implanter 3 ou 4 arceaux à vélos → Nouveau marquage à prévoir.
- **Zone 2 :** suppression d'une place de parking et d'un arceau à vélo pour implanter 1 aire de livraison qui pourra servir pour l'hôtel et le commerce → Nouveau marquage à prévoir.

5 Conformité au cadre règlementaire

5.1 PRAS

Le projet est conforme à la prescription particulière **7** du PRAS, qui prévoit qu'en **zone administrative** les projets peuvent être affectés aux établissements hôteliers et aux commerces (max. 1.000 m² par projet et par immeuble).

Le commerce Horeca prévu dans le projet à une surface brute de 134 m².

5.2 RRU

5.2.1 Titre I du RRU : Caractéristiques des constructions et leurs abords

Au sens du Titre 1, la construction est considérée comme une **construction mitoyenne** (section 1).

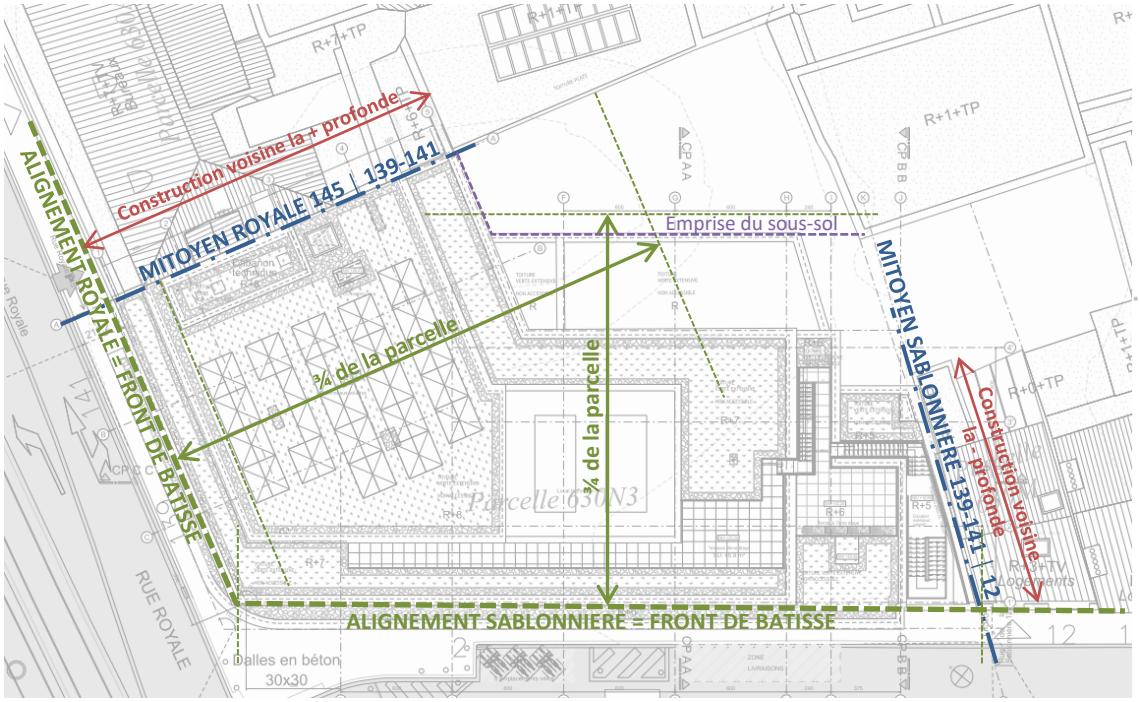


Image 66 : plan de toiture de la situation projetée.

a. Article 3 : Implantation

- **L'article 3 § 1er du Titre I prévoit que :**

« Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. »

Le projet **EST CONFORME** à l'article 3 § 1er du Titre I.

- **L'article 3, § 2ème du Titre I prévoit que :**

« Du côté des limites latérales du terrain, la construction est implantée sur ou contre la limite mitoyenne, sauf lorsque la construction voisine est implantée en retrait par rapport à cette limite ou qu'un retrait latéral est imposé. »

Le projet **EST CONFORME** à l'article 3 § 2ème du Titre I.

b. Article 4 : Profondeur

- **L'article 4, § 1er du Titre I prévoit que :**

« 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. »

Le projet **NE CREE PAS** de nouvelle dérogation à l'article 4 § 1er.

La profondeur de l'immeuble côté Sablonnière, du rez au +06, dépasse de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Cette dérogation est existante et inchangée dans la situation projetée, la dérogation a été autorisée.

Les extensions des 3 derniers étages ne dépassent de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde au n°12 de la rue de la Sablonnière.

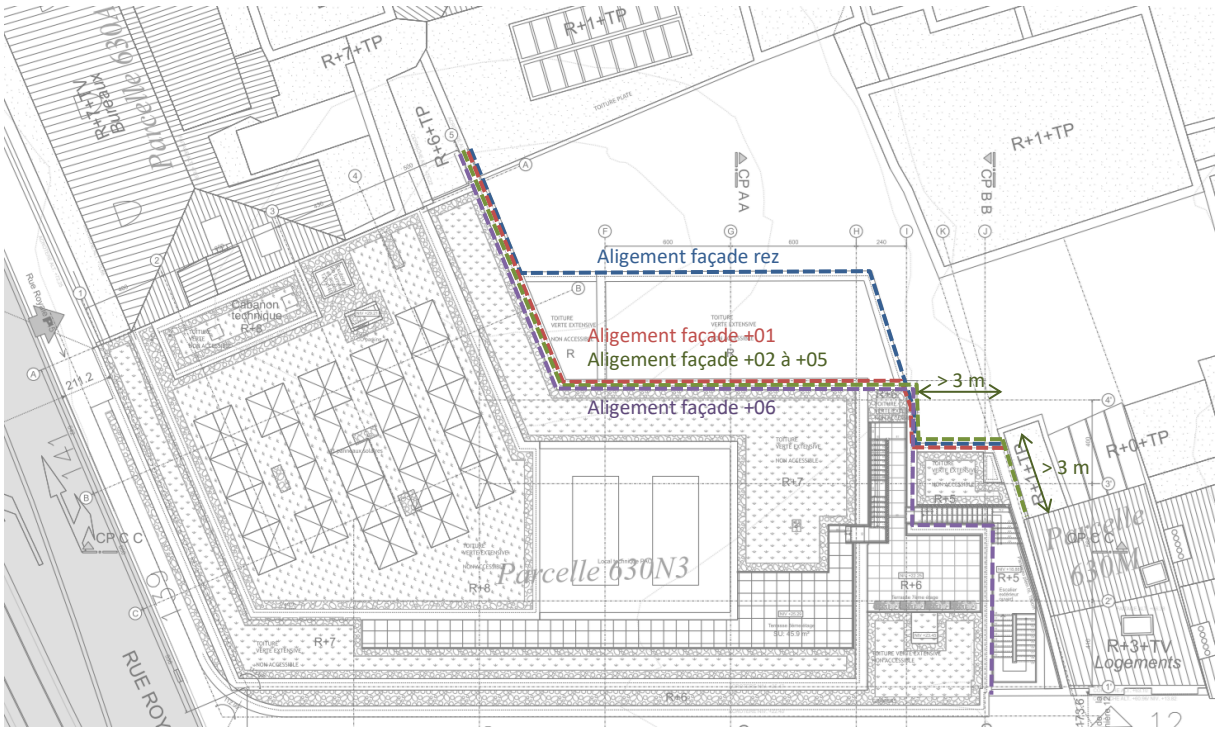


Image 67 : plan de toiture de la situation projetée.

- **L'article 4, § 2ème du Titre I prévoit que :**

« 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. »

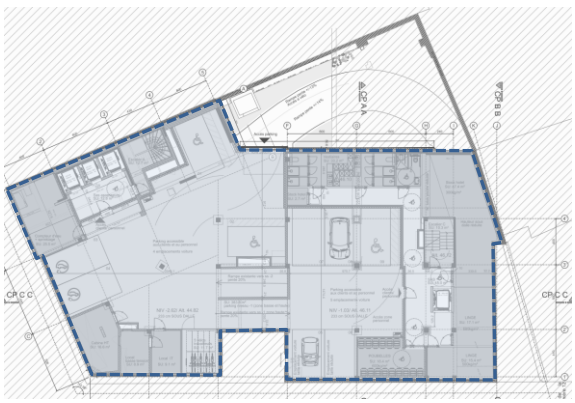


Image 68 : plan du sous-sol -01

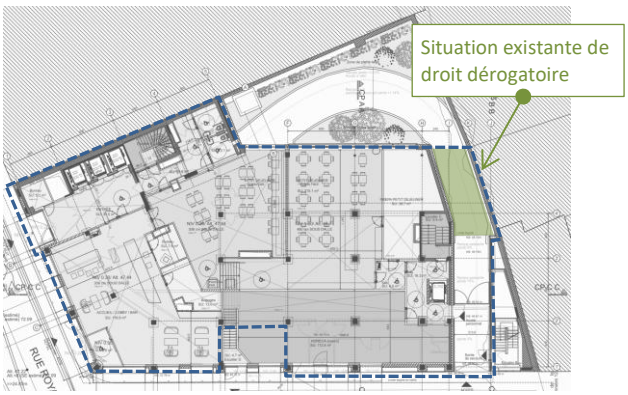


Image 69 : plan du rez-de-chaussée

Le projet **NE CREE PAS** de nouvelle dérogation à l'article 4 § 2ème.

Une partie de la rampe de parking (zone en vert sur l'image ci-dessus) recouvre la construction en sous-sol. Cette configuration n'est pas conforme à l'article 4 § 2 du Titre 1, mais les sous-sols sont existants et maintenus ; la situation existante de droit est dérogatoire mais elle a été autorisée et est inchangée.

- **L'article 4, § 3ème du Titre I prévoit que :**

« Sur un terrain d'angle, la profondeur maximale de la construction en mitoyenneté est déterminée en fonction des règles des § 1er, 2° et § 2 du présent article. »

Le projet **NE CREE PAS** de nouvelle dérogation à l'article 4 § 1er, 2° et 2ème. Voir ci-dessus.

c. Article 5 : Hauteur de la façade avant

- **L'article 5 § 1er du Titre I prévoit que :**

« 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. 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. »

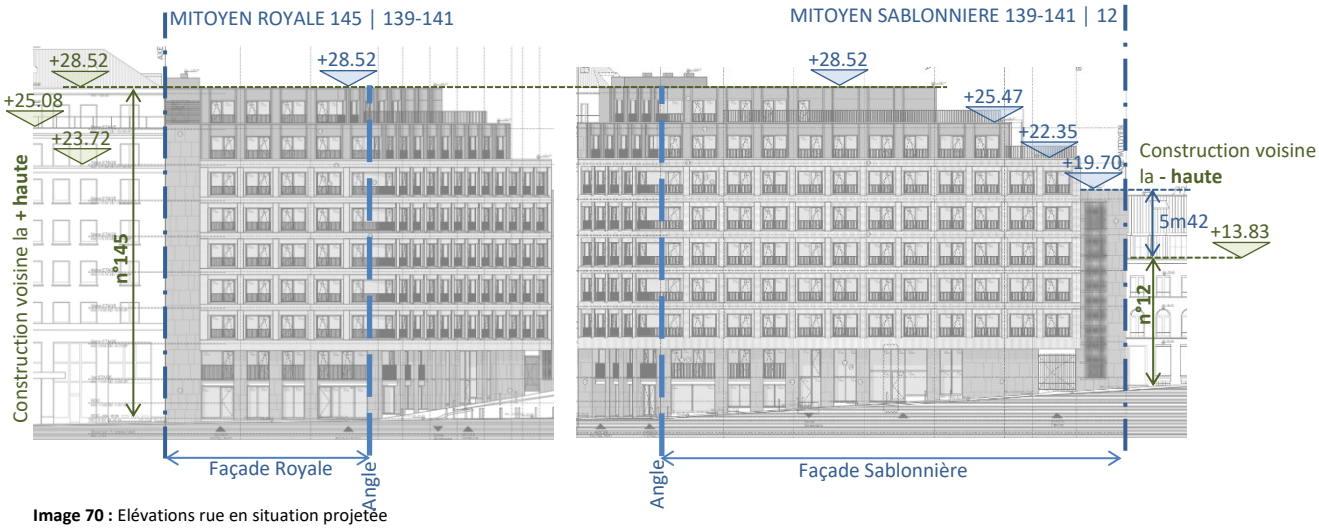


Image 70 : Elévations rue en situation projetée

Le projet **EST CONFORME** à l'article 5 § 1er du Titre I.

La hauteur de la façade de l'immeuble en situation projetée est inchangée par rapport à la situation existante. Comme illustré ci-dessus, on voit bien qu'elle n'est pas :

1° inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse= n°12 de la rue de la Sablonnière ;

2° supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée = au n°145 de la rue Royale.

Par ailleurs, la gradation réalisée dans le gabarit de l'immeuble projeté permet un raccord harmonieux entre les deux immeubles mitoyens, qui présentent des hauteurs différentes.

d. Article 6 : La toiture

- **L'article 6 § 1er du Titre I prévoit que :**

« 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.

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.

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 »

Le projet **NE CREE PAS** de nouvelle dérogation à l'article 4 § 1er.

Comme pour l'article 4, la dérogation est existante et inchangée dans la situation projetée, la dérogation a donc déjà été autorisée.

- **L'article 6 § 3ème du Titre I prévoit que :**

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

Seules les souches de cheminée ou de ventilation, les panneaux solaires et les antennes peuvent dépasser le gabarit de la toiture.

Pour les antennes de téléphonie mobile, le dépassement est limité à 4 mètres, augmenté s'il échet de la hauteur du mur acrotère.

Ces éléments sont placés de la manière la moins préjudiciable possible à l'esthétique de la construction. »

Le projet **DEROGE** à l'article 6 du Titre I, pour 2 motifs :

1. **La rehausse du cabanon ascenseur :**

   En situation existante, il n'y a pas de rehausse en toiture pour les 3 ascenseurs. Comme ceux-ci seront remplacés en situation projetée, il est nécessaire de prévoir une rehausse de 79 cm par rapport au point haut de l'acrotère de la toiture principale.

   Vu la position de cette rehausse, celle-ci sera très peu visible depuis l'espace public et n'induira aucune nuisance quelconque sur les immeubles voisins ou sur l'espace public.

2. **Les garde-corps de sécurité :**

   Il existe un garde-corps technique sur toute la périphérie de la toiture principale, celui-ci est relativement discret et sera très peu visible depuis l'espace public.

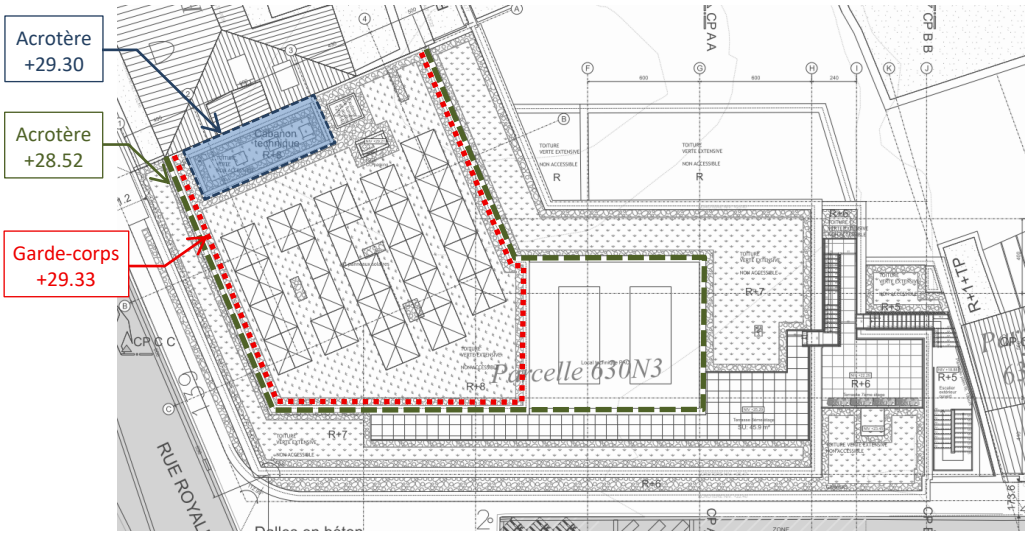


Image 71 : plan de la toiture en situation projetée.

e. Article 10 : Elément en saillie sur la façade à rue

- **L'article 10 § 1er du Titre I prévoit que :**

« Les éléments en saillie sur la façade à rue implantés à l'alignement ne peuvent constituer un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins.

Par rapport au front de bâtisse, les éléments en saillie sur la façade n'excèdent pas 0,12 m sur les 2,50 premiers mètres de hauteur de la façade, et un mètre au-delà. »

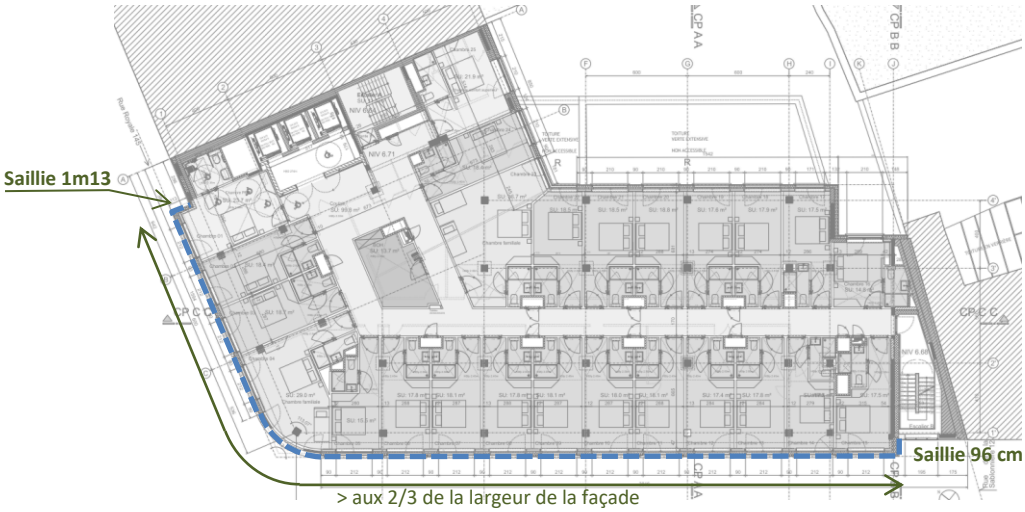


Image 72 : plan de l'étage type avec le bow-window tel que modifié

Le projet **DEROGE** à l'article 10 § 1er.

Nous sollicitions cette dérogation à l'article 10, § 1er, du titre I du RRU, car le bow-window projeté présentera une saillie de **± 1m13** côté rue Royale. Relevons toutefois que cette dérogation découle d'une situation existante de droit.

Cette situation est liée à l'épaisseur d'isolation nécessaire pour respecter les exigences PEB et à la volonté du demandeur de minimiser les démolitions et de maintenir l'alignement des dalles existantes.

Cette dérogation n'est présente que sur la rue Royale, car côté Sablonnière la saillie est de ± 96 cm.

Il est utile de préciser que le bow-window ne commence qu'à partir du 2ème étage, cette surépaisseur de ± 13 cm n'aura donc aucun impact sur la perception des passants au niveau du trottoir.

- **L'article 10 § 2ème du Titre I prévoit que :**

« L'emprise des balcons, terrasses et oriels ne peut dépasser les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45 ° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne.

La largeur totale des oriels, balcons et terrasses est inférieure aux 2/3 de la largeur de la façade. »

Le projet **DEROGE** à l'article 10 § 2ème.

Nous sollicitions cette dérogation à l'article 10 § 2ème, du titre I du RRU, car la largeur du bow-window est supérieure au 2/3 de la largeur de la façade. Il s'agit là aussi, comme pour le §1er, d'une dérogation liée à une situation existante de droit et qui découle de la volonté du demandeur de procéder à la rénovation de l'immeuble et au maintien de sa structure.

L'objet de la dérogation change également car l'emprise et la forme du bow-window change en élévation, il est prolongé au +06 et l'angle est arrondi, ce qui est nettement plus harmonieux par rapport à la proportion globale de l'immeuble qui est largement visible depuis l'espace public.



Image 73 : photo du bow-window existant



Image 74 : visualisation du bow-window tel que modifié.

f. Article 12 : Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral

- **L'article 12 du Titre I prévoit que :**

« L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées. »

Le projet **NE CREE PAS** de nouvelle dérogation à l'article 12.

La dérogation est préexistante et découle de la situation existante de droit ; le projet vise toutefois à améliorer la situation en augmentant la taille des zones de plaine terre, ce qui permet un agrandissement et une verdurisation accrue de la zone de cours et jardins.

g. Article 13 : Maintien d'une surface perméable

- **L'article 13 du Titre I prévoit que :**

« 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 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées. »

Le projet **NE CREE PAS** de nouvelle dérogation à l'article 13.

Comme pour l'article 12 précité, la dérogation est préexistante et découle de la situation existante de droit ; le projet vise toutefois à améliorer la situation en augmentant la taille du patio et en aménageant 233 m² de toitures vertes (voir § 4.5.3 ci-dessus).



Images 75 et 76 : photos de la rampe de parking.

Dans la situation projetée, il est prévu de retravailler l'ensemble des zones de pleine terre en apportant un soin particulier au choix des plantations.

La palette végétale respectera la liste ALTERIAS en matière de plantes invasives en Belgique, elle exclut les plantes allergènes et répond aux objectifs raisonnables et équilibrés développés avec APIES BRUOCSELLA : qualité et étalement maximal du calendrier de floraison pour améliorer les périodes critiques de début et de fin d'hiver de nourrissage des abeilles, insectes et oiseaux.

Les plantes indigènes seront favorisées et représenteront au minimum 2/3 de la sélection.

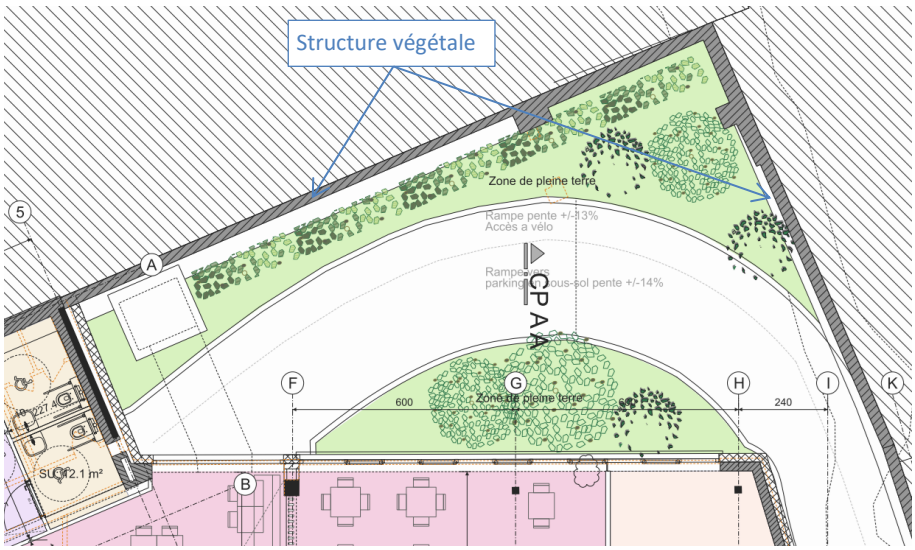


Image 77 : zoom sur le nouvel aménagement en intérieur d'ilot.

Il est également prévu une structure végétalisée sur tous les murs mitoyens existants, à la fois pour en réduire la perception, mais aussi pour améliorer la végétalisation et la perception visuelle de ces hauts murs depuis l'intérieur de l'ilot.



Image 78 : exemple de structure végétale.

h. Article 16 : Collecte des eaux pluviales

- **L'article 16 du Titre I prévoit que :**

« Les eaux pluviales de ruissellement issues de toutes les surfaces imperméables sont récoltées et conduites vers une citerne, un terrain d'épandage ou à défaut, vers le réseau d'égouts public. Dans le cas d'une nouvelle construction, la pose d'une citerne est imposée afin notamment d'éviter une surcharge du réseau d'égouts. Cette citerne a les dimensions minimales de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. »

Le projet **DEROGE** à l'article 16.

Nous sollicitons cette dérogation car le projet ne comprend pas de citerne d'eau de pluie. La motivation de cette dérogation est reprise à la page 11 de l'annexe 01.

5.2.2 Titre VIII du RRU : Les normes de stationnement en dehors de la voie publique

i. Article 15 : Nombre d'emplacements autorisé

L'article 15 du Titre VIII prévoit que :

« Le nombre d'emplacements de parcage, en ce compris les emplacements pour les véhicules du personnel, véhicules fonctionnels, véhicules des visiteurs et ceux des clients, est déterminé sur base d'une proposition motivée du demandeur portant notamment sur les caractéristiques du stationnement en voirie, l'accessibilité en transport en commun du bien, le type d'activités, les caractéristiques de ou des entreprises et, le cas échéant, le profil de mobilité des visiteurs ou clients. »

Le projet **EST CONFORME** à l'article 15.

Le projet compte **18 emplacements** de parcage répartis comme suit :

- 2 emplacements pour les travailleurs ;
- 16 emplacements pour les clients.

Ce nombre et cette répartition répondent au besoin de l'exploitant, comme décrit dans le RIE.

j. Article 17 : Nombre d'emplacements pour vélos à créer

L'article 17 du Titre VIII prévoit que :

« En cas de construction ou de reconstruction, le nombre d'emplacements de parcage pour vélos est fixé sur base d'une proposition motivée du demandeur, avec un minimum de deux emplacements de parcage pour vélos par immeuble.

Ces emplacements réunissent les conditions suivantes :

1° être sécurisés ;

2° être d'accès aisé depuis la voie publique ;

3° être couverts ;

4° être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat. »

Le projet **EST CONFORME** à l'article 17.

Le projet compte un local, au sous-sol -1, qui peut accueillir 5 emplacements vélos. Ils sont à destination des travailleurs, car il est prévu d'ajouter des emplacements extérieurs destinés aux éventuels clients qui circuleraient en vélos.

Ce nombre d'emplacements répond au besoin de l'exploitant, comme décrit dans le RIE.

5.3 RCU

5.3.1 Article 70 : Portes ouvrants vers l'extérieur

L'article 70 du RCU prévoit que :

« Les portes et fenêtres de rez-de-chaussée, les portes et les contrevents des souterrains ne peuvent s'ouvrir extérieurement. Toutefois, la manœuvre des vantaux peut se faire du côté de la voie publique, à la condition de ne pas dépasser la saillie de la plinthe. Quant aux portes des souterrains, le Collège peut en autoriser la manœuvre à l'extérieur lorsqu'elle ne présente aucun inconvénient pour la circulation. »

Le projet **DEROGE** à l'article 70.

Nous sollicitions cette dérogation car 2 sorties de secours s'ouvrent vers le trottoir. Ces 2 portes ne serviront qu'en cas de secours et pas dans l'usage normal de l'immeuble.

Un engagement relatif à cette dérogation est joint à la présente demande de permis.

5.4 Résumé des dérogations

Le projet est bien conforme aux prescriptions générales et particulières du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Il déroge par contre à 5 articles :

- du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

1° Article 6 § 3ème du Titre I : La toiture

2° Article 10 § 1er du Titre I : Elément en saillie sur la façade à rue

3° Article 10 § 2ème du Titre I : Elément en saillie sur la façade à rue

4° Article 16 du Titre I : Collecte des eaux pluviales

- du Règlement sur les bâtisses (RCU) :

5° Article 70 : Portes ouvrants vers l'extérieur

6. Planning travaux

Le début des travaux est prévu dans les 6 à 9 mois qui suivent l'obtention des permis.

La réalisation du projet sera finalisée en une phase, la durée des travaux est estimée à **18 mois**.

7. Charges d'urbanisme

Par application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, le présent projet sera chargé.

Dans le cadre de la présente demande de permis, seule la superficie de plancher de l'hôtel est soumise aux charges d'urbanisme, au motif que celui-ci contient plus de 20 chambres.

La surface consacrée au commerce n'est pas chargée.

La valeur des charges d'urbanisme pour les hôtels étant fixée à 90 €/m², la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève donc à **529.956 €, soit 5.888 m² x 90 €/m².**

Le demandeur propose, dans le respect de l'article 10 de l'arrêté charges, de verser cette somme en numéraire afin qu'elle soit affectée à un travail de service public tel que déterminé par les autorités.

8. Conclusion

Pour clôturer cette note, nous reprenons dans le tableau ci-dessous les données principales du projet :

	Demande initiale	Demande telle que modifiée	
Affectation	Bureau - Equipement	Hôtel – commerce (Horeca)	
Surf. du terrain (S)	993 m²		**Delta**
Superficie hors-sol (P)	5.588 m²	5.888 m²	+300 m²
Destination	Bureau = 1.930 m² Equipement = 3.658 m²	Hôtel = 5.754 m² Commerce (Horeca) = 134 m²	
P/S	5.63	5.93	-0,30
Emprise (E)	826 m²	868 m²	+42 m²
Superficie imperméable (I)	954 m²	923 m²	-31 m²
Gabarit	R + 08	R + 08	Inchangé
Toitures vertes	70 m²	562 m²	+492 m²
Nombre de parkings	36	18	- 9
Nombre de vélos	0	5	+ 5

Le tableau ci-dessus montre que les interventions proposées, bien que substantielles en termes de transformation intérieure et de requalification des façades, restent mesurées en termes d'impact sur les surfaces totales ainsi que sur le gabarit.