

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39101

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 16/09/2025

17. Dossier PU-39101 – np/sk

DEMANDEUR

SKYLINE EUROPE - Monsieur Herwig THIRION

LIEU

AVENUE DU PORT 12 - 14

OBJET

Modifier le permis d'urbanisme 12/PFD/660939 : modifier certaines baies, abaisser l'auvent, modifier certains aménagements intérieurs

ZONE AU PRAS

zone administrative/zone de forte mixité, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) - CRU Citroën - Vergote

ENQUETE PUBLIQUE

/

MOTIF DE CC

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;

Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;

Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par SKYLINE EUROPE, représentée par Monsieur Herwig THIRION, pour modifier le permis d'urbanisme 12/PFD/660939 : modifier certaines baies, abaisser l'auvent, modifier certains aménagements intérieurs, **Avenue du Port 12 – 14** ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente en date du 13/06/2025 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-37338, délivré en date du 21/10/2021, pour démolir un bâtiment de bureau existant et construire un ensemble d'immeubles de logements, un hôtel, un équipement d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces (dont certains de type Horeca) avec parking en sous-sol ;

Considérant que le bien se situe en zone administrative/zone de forte mixité, espace structurant, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013, qu'il se situe également dans le périmètre du contrat de rénovation urbaine Citroën - Vergote ;

Considérant que la demande porte sur modifier le permis d'urbanisme 12/PFD/660939 : modifier certaines baies, abaisser l'auvent, modifier certains aménagements intérieurs ;

Considérant que le projet vise plus précisément à :

- prolonger la rampe d'accès au sous-sol et le portique en façade Est, avec suppression d'une baie vitrée de coin au rez-de-chaussée ;
- recentrer le sas d'entrée de l'hôtel en façade Sud et abaisser l'auvent du niveau +2 au niveau +1 ;
- créer des accès de service en façade Nord, remplacer certains châssis par des fixes et intégrer une grille de ventilation en lieu et place d'une fenêtre ;
- supprimer huit chambres au rez-de-chaussée et aménager un lobby élargi comprenant réception, bar et petite restauration, l'hôtel comptant désormais 130 chambres ;
- installer un nouvel ascenseur de service avec sas au rez-de-chaussée, aux étages et au sous-sol ;
- remplacer ponctuellement des voiles porteurs par des colonnes ;
- occulter certaines baies aux étages pour optimiser le partitionnement des chambres, sans modification perceptible en façade extérieure ;
- redistribuer en sous-sol les locaux techniques, caves et local vélos, avec ajout de locaux de stockage et de lingerie connectés à l'ascenseur de service et à l'accès livraison.

Considérant que la prolongation de la rampe d'accès et du portique en façade Est résulte de la nécessité de garantir la hauteur libre de 3,40 m pour les livraisons en sous-sol ; que cette adaptation entraîne la suppression d'une baie vitrée de coin au rez-de-chaussée et modifie donc la perception de la façade côté espace public, sans pour autant en altérer la composition générale ;

Considérant que le recentrage du sas d'entrée en façade Sud et l'abaissement de l'auvent du niveau +2 au niveau +1 modifient ponctuellement l'expression architecturale, mais contribuent à offrir une échelle plus lisible pour l'accès principal et à renforcer la fonction d'abri de l'auvent ;

Considérant que la création d'accès de service en façade Nord, le remplacement de châssis par des fixes et l'intégration d'une grille de ventilation constituent des interventions localisées, essentiellement techniques, dont l'impact visuel reste limité grâce à leur insertion dans des baies existantes et à leur traitement discret en façade ;

Considérant que la suppression de huit chambres au rez-de-chaussée permet de dégager un espace d'accueil plus vaste, avec réception, bar et petite restauration, renforçant ainsi la convivialité et l'animation du rez ; que cette adaptation ramène le nombre total de chambres de l'hôtel à 130 ;

Considérant que l'ajout d'un ascenseur de service avec sas, présent aux différents niveaux, répond à une exigence fonctionnelle d'exploitation hôtelière et améliore la gestion des flux internes, sans incidence architectonique notable ;

Considérant que le remplacement ponctuel de voiles porteurs par des colonnes constitue une adaptation structurelle permettant une plus grande flexibilité des espaces intérieurs, notamment au niveau du lobby, sans incidence sur la volumétrie extérieure ;

Considérant que l'occlusion de certaines baies aux étages, réalisée par maintien d'un vitrage identique en façade, permet d'optimiser le partitionnement intérieur des chambres tout en évitant les cloisons obliques ; que cette intervention demeure imperceptible depuis l'extérieur et ne modifie donc pas l'expression de la façade ;

Considérant que la redistribution des locaux en sous-sol, avec réorganisation des locaux techniques, caves et local vélos, ainsi que l'ajout de locaux de stockage et de lingerie connectés à l'ascenseur de service et à l'accès livraison, améliore la fonctionnalité et la rationalité de l'exploitation, sans incidence visible sur l'aspect architectural de l'immeuble.

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE** sur le projet.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS



MONUMENTS ET SITES



BRUXELLES ENVIRONNEMENT



ADMINISTRATION COMMUNALE

ABSTENTION



