

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39274

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/05/2026

### 2. Dossier PU-39274 - er

DEMANDEUR

**PARTENA PROMERIS Monsieur Olivier LUXEN**

LIEU

**BOULEVARD LOUIS METTEWIE 74 - 76**

OBJET

la construction d'une annexe de service avec monte-charge extérieur (gabarit R+2 - 60m2) et d'un parking à vélos et abri pour pompes à chaleur (bâtiment R+1 - 196m2) ainsi que l'abattage de 3 pins et d'un charme (4 arbres à haute tige)

ZONE AU PRAS

zones administratives, zones d'habitation, espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du **PPAS 8A ter** Date arrêté : **2014-02-13** Référence NOVA : **12/PPAS/477576**. Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**). Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine. Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan d'aménagement directeur (PAD). Le bien **n'est pas** classé. Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. Le bien **est inscrit** sur la liste de sauvegarde depuis le 19 août 2024 ;

ENQUETE PUBLIQUE

/

MOTIFS CC

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

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 PARTENA PROMERIS représentée par Monsieur Olivier LUXEN pour la construction d'une annexe de service avec monte-charge extérieur (gabarit R+2 - 60m2) et d'un parking à vélos et abri pour pompes à chaleur (bâtiment R+1 - 196m2), **Boulevard Louis Mettwie 74 - 76** ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- ~~— plan particulier d'affectation du sol, en ce qui concerne (citer la nature de la dérogation);~~
- ~~— permis de lotir, en ce qui concerne (citer la nature de la dérogation);~~
- ~~— Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne (citer les articles, les titres ainsi que l'intitulé de l'article);~~

Vu que les actes et travaux faisant l'objet de la demande concernent la construction d'un monte-charge et d'un abri pour vélos ; qu'ils ne requièrent dès lors pas l'avis préalable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ;

Vu le permis d'urbanisme PU-31028 délivré en date du 20/02/1981 pour la construction d'un immeuble bureaux R+6 ;

Vu le permis d'urbanisme PU-37381 délivré en date du 21/03/2019 pour le réaménagement de la zone de recul, avec parking, d'un immeuble de bureaux, incluant l'abattage de 7 arbres à haute tige ;

Vu le permis d'urbanisme PU-37760 délivré en date du 03/09/2020 pour le réaménagement de la zone de jardin d'un immeuble de bureaux, incluant l'abattage de 27 arbres à haute tige ;

Vu le permis d'urbanisme PU-38637 délivré en date du 04/07/2024 pour le placement de 2 enseignes "Partenamut" en façade et en toiture, ainsi que le remplacement d'un totem, d'un l'immeuble en R+6 (siège social de Partenamut) ;

Considérant que le bien se situe en zones administratives, zones d'habitation, espaces structurants au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013. Le bien se situe dans le périmètre du **PPAS 8A ter** Date arrêté : **2014-02-13** Référence NOVA : **12/PPAS/477576**. Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un permis de lotir (**PL**). Le bien **n'est pas compris** dans un contrat de rénovation urbaine. Le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan d'aménagement directeur (**PAD**). Le bien **n'est pas** classé. Le bien **n'est pas situé** dans une zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ou inscrit(s) sur la liste de sauvegarde. Le bien **est inscrit** sur la liste de sauvegarde depuis le 19 août 2024 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'une annexe de service avec monte-charge extérieur (gabarit R+2 - 60m<sup>2</sup>) et d'un parking à vélos et abri pour pompes à chaleur (bâtiment R+1 - 196m<sup>2</sup>) ainsi que l'abattage de 4 arbres à haute tige; que le projet prévoit également la construction d'un auvent semi-fermé, d'une dalle technique et d'un espace fumeurs liés à un bâtiment de services et l'aménagement des accès au sein du site ;

Considérant que le demandeur prévoit, au premier étage de l'immeuble, d'implanter des installations de numérisations et de gestion des attestations de soins par des impératifs de rationalisation et d'organisation ; que pour acheminer et évacuer une grande quantité de documents, le projet prévoit le placement d'un monte-charge ;

Considérant que le demandeur précise dans la note explicative que l'étage n'est pas destiné au stockage d'archives, mais uniquement à une activité de tri et de scannage des attestations de soin donnés, avec un transit très court ;

Considérant que le nouveau monte-charge s'implante dans la zone constructible prévue au PPAS 8A ter et à l'arrière du bâtiment afin de limiter l'impact visuel vis-à-vis du contexte bâti environnant ; qu'il est accessible facilement par la zone de services existante à l'arrière ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement d'un parking vélos d'une capacité de 41 emplacements, dont 6 destinés à des vélos cargos ; que selon la note explicative, il existe actuellement des emplacements vélo dans les 3 niveaux de parking existants dans le bâtiment mais en nombre insuffisant ; que le projet contribue ainsi à l'amélioration de l'accueil des cyclistes et à l'encouragement des modes de déplacement actifs, ce qui est très positif ;

Considérant que l'abri pour vélos, d'une superficie de 196 m<sup>2</sup>, prévoit également un espace d'environ 26 m<sup>2</sup> destiné à accueillir deux unités extérieures de pompes à chaleur ;

Considérant que cet abri est implanté dans la zone du parc, laquelle est néanmoins reprise comme zone constructible au PPAS ; qu'il est toutefois regrettable de supprimer environ 200 m<sup>2</sup> de zone verte pour cette construction, laquelle implique également l'abattage de quatre arbres à haute tige en bon état ;

Considérant que le siège de Partena, de style brutaliste, est entouré d'un grand espace vert, comme d'autres sites connus en Région bruxelloise tels que l'ancienne Royale Belge à Auderghem ou l'ancien siège du CBR à Watermael-Boitsfort ; que la valeur du site tient autant à son parc et à ses qualités paysagères qu'au bâtiment lui-même, ces deux éléments formant un ensemble indissociable ;

Considérant qu'un permis délivré en 2020 avait déjà autorisé l'abattage de vingt-sept arbres, compensé par la plantation de quinze nouveaux sujets ; que la Commission de concertation s'interroge dès lors sur le bilan global des compensations paysagères à l'échelle du site ; qu'il y a par conséquent lieu de fournir un plan paysager détaillé reprenant les sujets existants ainsi que les nouvelles plantations prévues en compensation des arbres abattus ainsi que les cheminements et les autres aménagements existants tels que terrasses, potagers,...

Considérant que le site dispose actuellement de trois niveaux de sous-sol de parking ainsi que d'un parking à ciel ouvert destiné aux visiteurs ; que le demandeur a indiqué en séance de la Commission de concertation que le parking en sous-sol est déjà insuffisant ; qu'une quarantaine d'emplacements vélos y sont prévus, mais que le permis d'environnement impose d'augmenter ce nombre et que, selon le demandeur, il n'est pas possible de prévoir ces emplacements supplémentaires à l'intérieur du bâtiment ;

Considérant que l'abri vélos est réalisé au moyen d'une structure légère implantée sur une dalle en sable stabilisé et des klinkers, avec de petits plots, afin de limiter autant que possible l'impact sur le système racinaire des quatre arbres remarquables situés à proximité immédiate ;

Considérant que l'abri vélos est conçu comme un volume avec une toiture végétalisée ; que l'épaisseur nécessaire à la réalisation de cette toiture implique une construction plus lourde ; que l'implantation de cette nouvelle construction n'est pas suffisamment intégrée au plan paysager initial du site ;

Considérant par ailleurs qu'au sous-sol, une surface importante est déjà destinée aux archives à chaque niveau, que l'utilisation de cet espace pourrait être réanalysée ;

Considérant par conséquent qu'il y a lieu de privilégier l'intégration des emplacements vélos à l'intérieur du bâtiment, quitte à réorganiser le niveau -1 en transformant et en optimisant une partie des locaux d'archives, ou, à défaut, intégrer davantage l'abris-vélos dans l'esprit du plan paysager

(talus, cheminements, végétation, etc.), en prévoyant éventuellement plusieurs abris vélos de plus petite taille plutôt qu'un volume unique, et en intégrant la gestion des eaux pluviales ;

Considérant qu'une entrée piétonne a récemment été aménagée avenue des Tamaris, entraînant une suppression importante de végétation à cet endroit du site ; que cette intervention ne paraît pas justifiée et apparaît regrettable ;

Considérant que, selon la note explicative, les aménagements extérieurs sont réalisés au moyen de matériaux perméables et stabilisés, notamment par un empierrement drainant compacté favorisant l'infiltration des eaux pluviales, ce qui est positif ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un monte-charge ainsi qu'une annexe destinée au stockage de conteneurs contenant des documents ; que l'intégration du monte-charge nécessite le démontage d'une partie de la façade en béton du bâtiment brutaliste existant ; que, bien que le demandeur souligne la réversibilité et la légèreté de l'intervention, la Commission de concertation s'interroge sur la faisabilité de ce percement ainsi que sur la conservation à long terme de la façade existante ;

Considérant qu'une intervention plus adéquate consisterait à intégrer l'ensemble des équipements sans modification des façades existantes ; qu'un déplacement du monte-charge vers le noyau de circulation permettrait éventuellement de préserver les modules en béton des baies ; que le demandeur indique toutefois en séance que cette solution impliquerait des modifications intérieures non envisageables ; qu'il pourrait cependant être envisagé de positionner le monte-charge annexe à l'entrée principale, avec un palier donnant accès au hall des ascenseurs ;

Considérant que l'annexe prévue au rez-de-chaussée pour le stockage de documents apparaît superflue et qu'il y a lieu de prévoir cette fonction à l'intérieur du bâtiment existant (aux étages ou au sous-sol), ce qui permettrait également de préserver tout ou partie des arbres à abattre ;

Considérant cependant que, grâce à son implantation en façade arrière, à la végétation existante et au relief du terrain, le projet demeure peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant qu'une réflexion globale et approfondie sur l'évolution du site et de son parc apparaît nécessaire ; que la Commission de concertation est toutefois attentive à maintenir les activités actuelles de bureaux sur le site ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

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

Article 1

D'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- Fournir un plan paysager détaillé reprenant les sujets existants ainsi que les nouvelles plantations prévues en compensation des arbres abattus ainsi que les cheminements et les autres aménagements existants tels que terrasses, potagers, ...
- En ce qui concerne l'abris-vélo, privilégier l'intégration des emplacements vélos à l'intérieur du bâtiment, quitte à réorganiser le niveau -1 en transformant et en optimisant une partie des locaux d'archives, ou, à défaut, intégrer davantage l'abris-vélos dans l'esprit du plan paysager (talus, cheminements, végétation, etc.), en prévoyant éventuellement plusieurs abris vélos de plus petite taille plutôt qu'un volume unique, et en intégrant la gestion des eaux pluviales ;
- En ce qui concerne le monte-charge, le positionner près de l'entrée principale, en prolongation de l'escalier, avec un palier donnant sur le hall des ascenseurs et ce pour maintenir les modules en béton des baies ;
- En ce qui concerne l'annexe pour les archives au niveau du rez-de-chaussée, prévoir cette fonction à l'intérieur du bâtiment existant (aux étages ou au sous-sol), ce qui permettrait également de préserver tout ou partie des arbres à abattre ;

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- **Veiller à ce que les interventions réalisées sur la façade du bâtiment brutaliste soient entièrement réversibles et que la façade retrouve son état d'origine après l'éventuel démontage des installations ;**

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE



