

URB/19987 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer avec modification de volume et aménager un hôtel dans un bâtiment de logement ; Rue Royale de 183 à 185 / Chaussée de Haecht 11; introduite par Monsieur Gurkan CEKIC avenue des Chalets, 2 à 1180 Bruxelles .

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien se trouve en zone mixte au PPAS n° 31 rue Royale (AR du 02/04/1981) ;
Considérant que le projet déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;
Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
Considérant que le projet déroge aux art 2.b (zones de bâtisse - gabarit des bâtiments) et art 2.d du PPAS 31 (zones de bâtisse – matériaux) ;
Vu l'avis du service d'incendie du 23/12/2015 ;
Considérant que la demande vise à rehausser deux bâtiments afin de créer 6 chambres d'hôtel supplémentaires tout en conservant les surfaces de logements existantes ;
Considérant qu'il s'agit pour le demandeur de compléter l'offre de l'hôtel déjà existant situé à quelques dizaines de mètres (3-5 chaussée de Haecht) ;
Considérant que la demande déroge au PPAS en matière de profondeur de bâtisse sur 2 m au 1er 2ème et 3ème étages ;
Considérant qu'en terme de gabarit l'immeuble est conforme au RRU du côté de la rue Royale ;
Considérant dès lors que les dérogations pourraient être acceptables ;
Considérant que l'immeuble chaussée de Haecht dépassera des deux côtés ses voisins de 1,15 m à l'arrière ;
Considérant que l'enquête publique a suscité la réaction du voisin propriétaire du 187-189 rue Royale en particulier concernant la vue depuis ses chiens assis en façade avant vers le jardin Botanique et la rehausse de l'annexe du 2ème étage qui priverait d'ensoleillement la terrasse du 2ème au 187 ;
Considérant cependant que l'orientation de la fenêtre en mansard du 187 est atypique ;
Considérant qu'en matière d'ensoleillement de la terrasse du 2ème étage du 187, il y aurait moyen d'atténuer l'ombrage en biaisant le toit de l'annexe ;
Considérant que les bâtiments comportent actuellement 5 logements légaux ;
Considérant que ces logements seront maintenus en terme de nombre et de surface tout en étant mieux organisés ;
Considérant que les logements rue Royale auront un accès privatif et que les deux fonctions sont clairement séparées en particulier au niveau des cages d'escalier ;
Considérant qu'il s'agit de logements très confortables (3 appartements 2 chambres d'environ 90 m², 1 duplex 3ème-combles de 142 m²) ;
Considérant la présence de locaux communs en sous-sol et de caves individuelles ;
Considérant que le bâtiment chaussée de Haecht maintiendra un commerce au rez-de-chaussée et un logement triplex de 4 chambres aux étages ;
Considérant que la façade sera modifiée au rez-de-chaussée afin de tendre vers un aspect plus commercial ;
Considérant que cette modification ne respecte pas le patrimoine;
Considérant que la demande prévoit des châssis en bois ;
Considérant que le projet déroge au PPAS en matière de matériaux de toiture;
Considérant que la façade à rue chaussée de Haecht n'est pas modifiée ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ

- [biaiser à 45° la toiture de l'annexe du 2ème étage
- [revoir la composition du rez-de-chaussée en conservant les allèges et soubassements en pierre bleue
- [revoir le traitement de la rehausse en s'assurant que la corniche reste alignée sur les corniches des bâtiments voisins
- [se conformer au PPAS pour les matériaux de toiture.

Madame Buelinckx s'abstient