

**URB/20232 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements avec modification des façades et régulariser la construction d'un étage supplémentaire; Chaussée de Haecht 35; introduite par Monsieur Christophe SOLE - ACTIMO S.A. Chaussée de Haecht 35 à 1210 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 situe dans le PPAS Rue Royale n°31- AR 02/04/1981 en zone mixte d'habitation et d'entreprise ;

Considérant que le projet déroge aux articles 3 (implantation de la construction - façade avant) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant que le projet déroge à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante) ;

Considérant que le projet déroge aux articles art 1.1 (généralités), 2.b (zones de bâtisse - gabarit des bâtiments), 2.d du PPAS 31 (zones de bâtisse – matériaux), 4 (zones de cours et jardins) et 6 (zones de jardin ou la plantation d'arbres à hautes tiges est obligatoire) du PPAS « rue Royale » ;

Vu l'avis du service d'incendie du 23 novembre 2017 ;

Vu l'avis favorable sous conditions du Collège en date du 23/01/2018 ;

Vu l'avis unanimement défavorable de la commission de concertation en date du 25 janvier 2018 ;

Considérant les plans modificatifs introduits d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du COBAT ;

Considérant que la demande n'a suscité aucune réclamation lors de l'enquête publique ;

Considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en logements et 1 commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande vise également à régulariser un 7ème niveau construit en toiture ;

Considérant que les plans de construction de l'immeuble de 1967 indique en toiture la construction d'un cabanon technique de 13 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le PPAS de 1981 indique que le bâtiment comporte 6 niveaux plus 1 niveau en toiture en situation existante ;

Considérant qu'un acte notarié de 1983 vend l'appartement en question ;

Considérant qu'il y a de fortes présomptions pour que ce niveau ait été construit dès l'édification de l'immeuble avec une affectation « logement » ;

Considérant que le niveau est en retrait de 3,55 m par rapport à la façade avant est n'est quasiment pas visible de la rue ;

Considérant dès lors que cet étage peut être régularisé ;

Considérant que la demande porte sur la réaffectation de plateaux de bureaux en logements ;

Considérant que la demande initiale portait sur la création de 10 appartements 1 chambre et 1 studio ;

Considérant que le projet modifié prévoit la création de 7 appartements 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 1 studio au rez-de-chaussée et améliore la mixité ;

Considérant que deux appartements traversant sont prévu au 4ème et 5ème étages ;

Considérant que ces logements sont conformes aux normes d'habitabilité ;

Considérant que l'échelle de secours a pu être limitée au 3ème étage et que de ce fait la demande ne déroge plus en profondeur de construction ;

Considérant qu'au 1er, 2ème et 3ème étage, la demande déroge de 0,5 m<sup>2</sup> en terme de surface nette éclairante pour la chambre des appartements en façade avant ;

Considérant que cette dérogation concerne des chambres et non des pièces de séjour et peut donc être acceptable ;

Considérant que hormis cette dérogation, les appartements sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que les terrasses proposées sont conformes au code civile en terme de vues pour les 3 premiers étages ;

Considérant que les 2 terrasses au 4ème et 5ème s'apparente à des volumes qui dérogent au PPAS et engendrent des vues directes ;

Considérant que ces terrasses dérogent au PPAS en terme d'affectation et se situe en zone de plantation à haute tige ;

Considérant cependant que le parking au rez-de-chaussée est existant depuis la construction de l'immeuble et que l'implantation des terrasses en hauteur n'empêche en aucun cas d'éventuellement plantation ultérieures ;  
Considérant que les baies de fenêtres ont été alignées et agrandies en façade avant par rapport au plan précédent ;  
Considérant que la demande déroge au PPAS en terme de matériaux de façade (pierre de France), ;  
Considérant que le matériau proposé se rapproche, dans la teinte du ton autorisé par le PPAS ;  
Considérant que les châssis prévus dans la demande sont des châssis en aluminium noir et que le PPAS prévoit des châssis en bois de couleur blanche ;  
Considérant que les châssis actuels sont en aluminium anodisé ;  
Considérant que le règlement communal d'urbanisme autorise les châssis en aluminium de teinte noire ;  
Considérant que le bien n'est pas repris à l'inventaire et ne se situe pas le long du tracé royal ;  
Considérant la modification des baies en façade avant ;  
Considérant que l'agrandissement des baies des chambres permet d'augmenter la surface nette éclairante ;  
Considérant que l'intérieur de l'îlot est entièrement imperméabilisé pour un parking , que ce parking a été autorisé par un PU des années 60;  
Considérant que le réaménagement proposé permet d'offrir une place par logement;  
Considérant que le projet améliore la situation en prévoyant de rendre en surface perméable les zones de parking et y installe des emplacements vélos;

### **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ**

! reculer les terrasses au 4ème et 5ème

**Abstention de BUP-SU et City dev**