**URB/20876 : Demande de permis d'urbanisme pour rehausser l'immeuble rue Gillon, 2 ; rue Gillon 2 - 4 ;
introduite par Monsieur Gökhan Dogan Villa Royale Resort Rue Royale 195 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Gökhan Dogan Villa Royale Resort , Rue Royale 195 à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à rehausser l'immeuble rue Gillon, 2, situé rue Gillon 2 - 4 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en liserés de noyau commercial, zones de forte mixité, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe en zone mixte au PPAS n° 31dénommé **RUE ROYALE approuvé** par arrêté royal en date du 02/04/1981. ;

Considérant que la demande déroge à Art. 126§11 du Cobat : Dérogation à un PPAS (art 1.1 du PPAS 31 (généralités)

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 12/03/2024 portant les références CP-2013-1334-5-1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l’avis favorable du Collège en date du 21/05/24 ;

Vu l’avis favorable à la majorité de la commission de concertation en date du 24/05/2024 ;

Vu l’avis défavorable du fonctionnaire délégué en date du 26/07/24, refusant les dérogations au PPAS ;

Considérant que le demandeur a produit, d’initiative, des plans modificatifs, en date du 12/11/2024 (art.126/§1er du CoBAT) :

- que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 16/02/2025 portant les références CP.2013.1334/6 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 03/03/2025 au 17/03/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant le permis d’urbanisme 19801, délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 16/09/2021 et partiellement mis en œuvre ;

Considérant que ce permis autorisait la rehausse d’un étage sous la toiture pour le bâtiment chaussée de Haecht, 19/21 ;

Vu les plans modificatifs introduits, qui vise uniquement à rehausser le bâtiment à l’angle de la rue Gillon et de la rue Royale ;

Considérant que ce bâtiment sera rehaussé d’un étage et que le PPAS prévoit 4 niveau + 1 en toiture ;

Considérant que la demande vise à s’accorder sur les gabarits de l’hôtel de l’autre côté de la rue ;

Considérant que, le long de la rue Royale, la demande est conforme au RRU, la rehausse d’accordant avec le bâtiment voisin (195 rue Royale) ;

Considérant que le 4ème niveau de la rue Gillon, 2 est rattaché à l’hôtel et accueillera 3 chambres supplémentaires tout en restant en dessous du seuil autorisé par le PRAS en zone de forte mixité ; ;

Considérant que les toitures plates seront toutes végétalisées ;

Considérant qu’il est prévu un local vélo de 21 m² ;

**AVIS Favorable (unanime)**