

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

Vu la demande de Monsieur Christophe SOLE ACTIMO S.A., Chaussée de Haecht 35 à 1210 Bruxelles visant à transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements avec modification des façades et régulariser la construction d'un étage supplémentaire d'un bâtiment situé chaussée de Haecht 35 ; .

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 4 (profondeur de la construction), 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 ;

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 m² ;

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 pourrait être régularisé ;

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

Considérant que la demande prévoit la création de 10 appartements 1 chambre et 1 studio au rez-de-chaussée ;

Considérant l'absence de mixité en terme de logements dans l'immeuble et la forte densification ;

Considérant que le projet déroge aux normes d'habitabilité en matière de surfaces nette éclairante (environ 2,45 m² au lieu de 2,8 m²) ;

Considérant la faible qualité des logements proposés;

Considérant que pour respecter les normes incendie un escalier de secours est prévu en façade arrière ;

Considérant que cet escalier s'appuie sur le mitoyen le plus profond du 37 chaussée de Haecht et le dépasse en profondeur et engendre des vues directes vers les voisins;

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

Considérant que la modification de la façade n'améliore pas l'esthétique de l'immeuble et ne s'intègre pas au contexte environnant;

Considérant que la demande déroge au PPAS en terme de matériaux de façade (pierre de France);

Considérant qu'une demande de permis d'environnement de classe II a été introduit parallèlement pour la régularisation de l'exploitation de 11 emplacements de parking à ciel ouvert ;

Considérant que les aménagements proposés n'améliorent pas la qualité et la perméabilité de l'intérieur de l'îlot;

AVIS DÉFAVORABLE (UNANIME)