

URB/20201 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité le non respect du permis URB/19765 (modifications du volume et des façades); Rue du Méridien 32; introduite par Monsieur Cetin KAVAK rue Traversière 41 à 1210 BRUXELLES.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001

Considérant que le projet déroge aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - lucarnes) du titre I du RRU

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Considérant que la demande tombe sous application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Vu l'avis du service d'incendie du 19/07/2017;

Vu le permis d'urbanisme PU19765 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 11/03/2014, pour transformer et agrandir un immeuble de bureaux en hôtel de 15 chambres ;

Vu que lors de la visite de clôture de chantier, il a été constaté que les travaux n'avaient pas été réalisés conformément au permis délivré ;

Vu que l'enquête publique n'a suscité aucune réclamation de la part du voisinage ;

Considérant que les principales modifications apportées par rapport au permis de base concernent :

- L'extension de l'annexe au rez-de-chaussée
- La diminution des annexes aux étages
- L'augmentation de la taille des lucarnes en toiture
- La diminution du nombre de chambres de 15 à 13
- La modification de la composition de la façade avant

Considérant que l'extension au rez-de-chaussée aggrave la dérogation accordée dans le précédent permis en ce que le retrait de 2,45 par rapport au voisin de gauche est supprimé ;

Considérant que l'escalier de secours tel que présenté n'est pas conforme à l'avis SIAMU;

Considérant que les étages ont été réorganiser, en particulier par le déplacement de la cage d'ascenseur et la réorganisation des chambres ;

Considérant qu'en façade avant, la lucarne a été diminuée de 50 cm en largeur mais qu'elle a été placée à l'aplomb de la corniche en avançant de 50 cm par rapport au permis initial ;

Considérant de ce fait que son impact par rapport à la voie publique et à la perspective depuis la rue du Méridien est beaucoup plus importante ;

Considérant qu'en façade arrière, au dernière étage, la façade a été avancé de 1m et la lucarne rehaussée de 50 cm ainsi que placée à l'aplomb de la corniche ;

Considérant de ce fait qu'elle est beaucoup plus présente également en intérieur d'ilot ;

Considérant que la façade avant a été modifiée, en particulier au niveau des baies du 3ème étage sont passées de 4 à 3 et ont été agrandies ;

Considérant que cette disposition est plus harmonieuse que celle autorisée dans le permis précédent ;

Considérant que l'enduit sur les étages est conforme au RCU et se rapproche de l'état initial de la façade ;

Considérant que les deux fenêtres du rez-de-chaussée ont été remplacée par une vitrine et une porte en PVC blanc ;

Considérant que la vitrine n'est pas alignée par rapport aux baies des étages supérieurs ;

Considérant que la façade du rez-de-chaussée a été recouverte de marbre noir, que ce matériau n'est pas autorisé par le RCU ;

Considérant que sur les plans, l'enseigne est conforme aux dispositions du RRU en matière d'enseigne ;

Considérant que sur les photos, on remarque que l'enseigne se dispose sur toute la largeur de la façade, sans respecter les 50cm de retrait de part et d'autre par rapport aux façades voisines ;

Considérant qu'une marche en pierre bleue a été installée sur le trottoir, que cela constitue une privatisation d'un morceau d'espace public et constitue un obstacle non signalé pour les piétons ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- Respecter le permis 19.765 en ce qui concerne les lucarnes en façade avant et arrière

- Modifier la façade du rez-de-chaussée en alignant la vitrine sur les baies des étages supérieurs et en hauteur sur la porte d'entrée
- Supprimer la division de l'imposte des châssis aux étages
- Remplacer le marbre noir par un enduit dans le même ton que le reste de la façade
- Supprimer la marche en pierre bleue
- Respecter le RRU en matière d'enseignes et maintenir un recul de 50 cm de part et d'autre par rapport aux deux façades voisines
- Placer l'escalier de secours en partie centrale de la façade arrière, à 1m de celle-ci, conformément à l'avis pompier

La dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU est accordée pour l'annexe au rez-de-chaussée