**URB/20667 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un immeuble de bureaux en logements ; chaussée de Haecht 47 ;
introduite par Monsieur Nicolas Kunkera Neybor Invest Chaussée de Boondael 365 à 1050 Bruxelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Nicolas Kunkera, Neybor Invest , Chaussée de Boondael 365 à 1050 Bruxelles visant à transformer un immeuble de bureaux en logements, situé chaussée de Haecht 47 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones 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 la demande se situe en zone mixte au PPAS n° Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « RUE ROYALE », AR du 02/04/1981. ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ainsi que sous l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande déroge à l’ art 1.1 du PPAS 31 (toiture en zinc en lieu et place d’une toiture en tuile et couleur des châssis) ;

Considérant que la demande déroge à l’article 13 du titre VIII du RRU en matière de nombre d’emplacements de parking ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant qu’il s’agit d’un immeuble de bureaux de 926 m² ;

Considérant que la présente demande vise à créer 6 appartements dans le bâtiment avant à savoir 4 appartements 2 chambres et 2 appartements 1 chambre ;

Considérant qu’il s’agit de plateaux de 150 m² ;

Considérant que tous les logements sont traversants ;

Considérant que le bâtiment arrière sera transformé en maison unifamiliale ;

Considérant qu’il est prévu de démolir la construction en tôle ondulée qui couvre actuellement la cour et de transformée celle-ci en espace jardin ;

Considérant que la cour sera transformée en jardin perméable ;

Considérant que l’appartement du rez-de-chaussée bénéficiera d’un espace de jardin privé ;

Considérant que les appartements 2 chambres au 1er et deuxième étages disposeront d’une terrasse ;

Considérant que celles-ci sont conformes au code civil en matière de vues ;

Considérant que l’appartement sous combles bénéficiera également d’une large terrasse de 20 m² ;

Considérant que les logements projetés sont conformes au RRU en terme d’habitabilité ;

Considérant que la toiture sera rehaussée afin de donner suffisamment de hauteur au logement sous combles ;

Considérant que le bâtiment tel que proposé est conforme en termes de gabarits et d’implantation aux prescriptions du PPAS ;

Considérant que le PPAS autorise une toiture en tuile et des châssis blancs ;

Considérant que le zinc peut être accepté au vu des bâtiments voisins qui comprennent pour certains également des toitures en zinc ;

Considérant qu’en ce qui concerne la couleur des boiseries et de la façade, il convient de se conformer au PPAS ;

Considérant que les moulures du bandeau sous la corniche ne sont pas représentées sur les plans ni en situation projetée ni en situation existante ;

Considérant la qualité architecture de l’immeuble, repris à l’inventaire, il convient de conserver ces moulures ;

Considérant que l’immeuble ne disposera pas de place de stationnement ;

Considérant cependant que la localisation à proximité immédiate des transports en commun (métro, train, tram, bus) ainsi que d’un parking public communal (rue Traversière) et que de ce fait la dérogation au tire VIII du RRU est acceptable ;

Considérant qu’il est prévu des caves individuelles pour chaque logements ainsi que 12 emplacements vélos au sous-sol ;

Considérant que la disposition des emplacements vélos n’est pas idéale ;

Considérant qu’il convient dès lors de prévoir un rail le long de l’escalier afin de descendre facilement les vélos ;

Considérant la possibilité de placer 3 vélos cargo dans l’entrée cochère ;

Considérant que la parcelle sera rendue perméable et qu’une toiture verte est prévue sur la petite annexe du 1er étage ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Se conformer aux prescriptions du PPAS en matière de couleur de façade et de boiseries
* Conserver les moulures sur le bandeau en-dessous de la corniche
* Prévoir un rail pour descendre plus facilement les vélos
* Conserver le vitrail sur site

La dérogation au PPAS en matière de toiture ainsi que la dérogation au titre VII du RRU est accordée.