**URB/20876 : Demande de permis d'urbanisme pour Construire un étage supplémentaire pour créer un duplex et adapter les appartements existants ; 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 Construire un étage supplémentaire pour créer un duplex et adapter les appartements existants, situé rue Gillon 2 - 4 ;

Avis favorable majoritaire: (commune)

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. ;

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 ;

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)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 15/04/2024 au 29/04/2024 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 ;

Considérant que le PPAS autorise 4 niveaux +2 et que la présente demande porte sur un gabarit de 5 niveaux + 2 en toiture soit un niveau de plus que ce qu’autorise le PPAS ;

Considérant que le dit permis autorisait un gabarit de 4 étages plus 2 en toiture pour le bâtiment rue Gillon, 4 et que la présente demande vise à rehausser d’un étage ;

Considérant que pour cet immeuble, le PPAS autorise 3 étages + 1 en toiture ;

Considérant que le bâtiment d’angle rue Royale 195/197 et 2 rue Gillon sera lui aussi rehaussé d’un étage et que le PPAS prévoit 4 niveau + 1 en toiture ;

Considérant que la présente vise à augmenter le nombre de logement en passant de 12 à 15 ;

Considérant que la demande vise à unifier l’ensemble des bâtiments entre la rue Royale et la chaussée de Haecht, en s’accordant 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 chaussée de Haecht, l’immeuble ne dépassera pas, en hauteur, le voisin, chaussée de Haecht, 17 ;

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 de manière intensive;

Considérant qu’il est prévu 20 emplacements vélos

Avis défavorable minoritaire. (BE – Urban Urbanisme)

Considérant l'aspect lacunaire du dossier et le manque d'information (plans des étages concernés , superficie des pièces et surface éclairante , corriger les éventuelles erreurs sur les plans, légende....);

Considérant que le gabarit proposé rue Royale et rue Gillon, 2 (extension de l'hôtel existant de droit) serait acceptable moyennant l’apport de compléments;

Considérant que le rehausse chaussée de Haecht, 19-21 et rue Gillon, 4 ne correspond pas au bon aménagement des lieux et est dérogatoire ;

Considérant qu’il s’agit d’un bâtiment d’angle qui dialogue avec les 3 bâtiments formant le carrefour ; que cette rehausse romprait ce dialogue ;

Considérant qu’il y a lieu de prévoir un local séparé pour les poussettes et vélos et qu’il y a lieu de respecter le vademecum (2 m² par vélos) ;

**AVIS Favorable à la majorité**