

URB/20415 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un hôtel en chambres pour étudiants et construire un étage en toiture ; rue de Brabant 80 ; introduite par Monsieur Ibrahim AMOUZOU - Biblimmo S.P.R.L. Rue des Quatre Bras 6 à 1000 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Ibrahim AMOUZOU Biblimmo S.P.R.L., Rue des Quatre Bras 6 à 1000 Bruxelles visant à transformer un hôtel en chambres pour étudiants et construire un étage en toiture, d'un immeuble situé rue de Brabant 80 ;

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

Considérant que le projet déroge aux art.5 (hauteur de la façade avant) et Art. 6 Toiture (hauteur)

du titre I du RRU (toiture - hauteur) ; 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 du 06/04/2019 ;

Considérant que l'enquête publique a suscité une demande à être entendu en commission de concertation mais que la personne ne s'est pas présentée en séance;

Considérant que la présente demande maintien la structure interne du bâtiment existant en rajoutant un étage en toiture ;

Considérant que du côté rue de Brabant, l'étage supplémentaire dépasse de 2 m son voisin de droite (bâtiment CAPAC), tout en gardant un retrait de 3 m par rapport à la limite mitoyenne ;

Considérant que du côté de la rue de la Prairie, l'étage supplémentaire dépasse de 3m son voisin de gauche (immeuble de la police) tout en maintenant un retrait de 3,50 m par rapport à celui-ci ;

Considérant que cet étage est construit à 2,50 m en retrait par rapport à la façade à rue côté Brabant et un retrait entre 3,5 m et 4,5 m par rapport à la rue de la Prairie;

Considérant qu'il s'agit d'un bâtiment d'angle,

Considérant la présence d'un immeuble de logements particulièrement élevé situé de l'autre côté de l'immeuble de la CAPAC (5 place Saint-Lazare) ;

Considérant la largeur de l'espace public à cet endroit et le vis-à-vis avec les ouvrages de la jonction ;

Considérant dès lors le faible impact de cette construction sur l'espace public ;

Considérant que cet étage sera constitué de panneaux vitrés en façade avant et sera destiné à une zone commune de loisir pour les occupants de l'immeuble ;

Considérant que le reste de la toiture sera transformé en terrasse et en toitures vertes inaccessibles ;

Considérant que chaque chambre disposera d'une salle de bain ;

Considérant cependant que chaque kot ne dispose pas d'une kitchenette et que pour le nombre de kots, les locaux communs proposés sont insuffisants;

Considérant que les chambres seront disposées du 2^{ème} au 7^{ème} étage, à raison de 10 chambres par niveau ;

Considérant que le 1^{er} étage sera transformé côté rue de Brabant en extension des commerces au rez-de-chaussée et pour la partie rue de la Prairie, en salle de détente commune (living , TV room et bibliothèque) ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueillera un coin conciergerie, un large hall d'accueil et 2 commerces ;

Considérant que la présence de 2 grands commerces à cet endroits peut se justifier afin de continuer le liseré commercial de la rue de Brabant et permettre de diversifier l'offre au regard des besoins des occupants de l'immeuble ;

Considérant que la façade sera rénoverée, que le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage seront recouverts par un nouveau bardage en pierre bleue ;

Considérant que les anciens châssis en aluminium seront remplacés par des châssis en aluminium de teinte noire, avec des garde-corps en verre ;

Considérant que la façade sera recouverte de plaques en fibro-ciment blanches horizontales et gris clair verticalement ;

Considérant que la façade sera améliorée au niveau esthétique par rapport à la situation existante ;

Considérant que le bâtiment est actuellement affecté en hôtel de 70 chambres ;

Considérant que la demande vise à transformer cet établissement en kots pour étudiants ;

Considérant que le bâtiment se situe à proximité de la gare, emplacement idéal pour un établissement hôtelier ;

Considérant cependant que la région de Bruxelles-Capitale entend se développer en matière de hautes écoles et d'universités ;

Considérant la demande accrue de logements pour étudiants ;

Considérant que l'immeuble se situe à côté de la Gare et à proximité de stations de métro desservant les grands pôles universitaires ;

Considérant la proximité de l'université Saint-Louis, de Sint-Lukas et de la haute école Vleerick ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que les logements seront effectivement bien destinés à des étudiants et non transformés en « studios » ;

Considérant le manque de local vélos;

Les dérogations au RRU sont accordées par la Commission de concertation.

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- fournir des conventions avec des hautes écoles ou des universités afin de s'assurer que les logements sont bien destinés aux étudiants
- prévoir une zone commune, de taille identique à celle du 1^{er} étage à chaque étage (les commerces prévus au 1^{er} étage peuvent éventuellement être transformés en chambres pour compenser les chambres perdues)
- créer un local pouvant accueillir 60 vélos, facilement accessible et au rez-de-chaussée

- prévoir une structure alvéolaire de 8 cm d'épaisseur pouvant accueillir une toiture verte sur le toit de l'extension