**URB/20653 : Demande de permis d'urbanisme pour Permis modificatif du permis URB/19649 visant à déplacer l'entrée, revoir les façades et rajouter un petit volume au 6ème étage ; rue Royale 199 - 201 ;
introduite par The Green Square rue Royale 211 bte 1 à 1210 Bruxelles.**

**AVIS**

Vu la demande de The Green Square , rue Royale 211 bte 1 à 1210 Bruxelles relatif à un permis modificatif du permis URB/19649 visant à déplacer l'entrée, revoir les façades et rajouter un petit volume au 6ème étage, situé rue Royale 199 - 201 ;

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°31, le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « RUE ROYALE », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PPAS » en date du 02/04/1981. ;

Considérant que la demande déroge au(x) :

* art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
* art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
* art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
* art 2.c du PPAS 31 (zones de bâtisse - façades)
* art 2.b du PPAS 31 (zones de bâtisse - gabarit des bâtiments)

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 3.4. du PRAS (hôtel d'un capacités comprise entre 51 et 80 chambres) ainsi que sous l’application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et sous Art. 126 du Cobat §11 Dérogation à un PPAS

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 18/10/2021 au 01/11/2021 et que 3 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a (ont) été introduite(s) ;

Considérant que deux de ces réclamations portent sur la hauteur du bâtiment rue Gillon, au vu de l’étroitesse de la rue et des risques de perte de luminosité ainsi que des risques structurels aux bâtiments voisins ;

Considérant que l’autre réclamation porte sur le non-respect du PPAS historique et en particulier de ses grilles réticulaires ;

Considérant que la présente demande est un permis modificatif du permis 19649 délivré en avril 2013 ;

Considérant que le permis de 2013 autorisait la construction d’un bâtiment de 5 étages, comprenant 58 chambres d’hôtel et 20 emplacements de parking ;

Considérant que la présente demande vise à construire un hôtel de 74 chambres comprenant un parking de 18 emplacements ;

Considérant que le permis modificatif vise à s’adapter aux conditions techniques particulières rencontrées lors de la construction des fondations de l’immeubles ;

Considérant que l’entrée de l’hôtel sera déplacée afin d’assurer une meilleure visibilité et une meilleure sécurité des clients par rapport au passage piéton ;

Considérant que le permis initial conservait une zone de pleine terre de 38 m² qui n’a pas pu être conservée lors de la construction des fondations ;

Considérant que cet espace était peu qualitatif en terme d’ensoleillement et de réalisation technique ;

Considérant cependant que le PPAS autorise la construction à 100 % de la parcelle ;

Considérant qu’un bac de 60 cm de terre arable est prévu afin d’y mettre une végétation intensive ;

Considérant que toutes les toitures plates seront végétalisées et en particulier le jardin en toiture intensive en intérieur d’îlot ;

Considérant que pour des raisons techniques, la profondeur de bâtisse a été diminuée ;

 sur les étages +1 à +4,

Considérant, en ce qui concerne le 5ème étage, que son volume global est maintenu avec le rajout d’un petit cabanon technique côté rue Gillon, afin de permettre l’évacuation en cas d’incendie ;

Considérant que la présente demande vise également à rajouter un petit volume, inscrit dans le profit mitoyen rue Royale, dans le respect du titre I du RRU ;

Considérant le recul important par rapport à la rue Gillon ;

Considérant que ce volume supplémentaire n’aura aucun impact sur les voisins rue Gillon ;

Considérant que le but de ce nouveau volume est de créer un espace bien-être en relation avec la catégorie de l’hôtel 4 étoiles ;

Considérant qu’au niveau des façades, les baies de fenêtres ont dû être adaptées aux exigences du SIAMU ainsi qu’en fonction des exigences techniques ;

Considérant qu’une attention particulière a été porte dans ce permis modificatif sur la gestion des eaux usées et en particulier la récupération des eaux de pluie en vue de l’entretien et des WC ;

Considérant la présence d’un bassin d’orage et de citernes connectées pour un total de 47 m² ;

Considérant que l'architecture proposée pour la porte d'entrée ne s'accorde pas avec l'architecture de la rue;

Considérant que le retrait proposé pour le 5ème étage ne permet pas un raccord harmonieux avec le bâtiment néo-classqiue voisin;

Considérant qu'il convient de favoriser la mobilité douce pour le personnel de l'hôtel;

La commission de concertation accorde les dérogations au RRU et au PPAS

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* prévoir une double hauteur pour la porte d'entrée
* augmenter le retrait au 5ème étage
* agrandir (doubler) le local vélo et le rapprocher de l'accès à l'ascenseur