

PPAS – DOSSIER DE BASE

VILLE DE BRUXELLES

**Avis de la Commission régionale de développement
relatif au dossier de base du PPAS N° 80-41**

« ORTS -DEVAUX »

18 décembre 1997

Considérant la situation de l'îlot en périmètre de protection accrue du logement et périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement (PICHEE) au PRD, et en zone mixte et zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique (ZICHE) au Plan de secteur ;

Considérant que le dossier de base rencontre les objectifs suivants :

- la création d'une animation au niveau du rez-de-chaussée ;
- la réservation des étages des habitations au logement rue des Poissonniers, et partie des rues Orts et Devaux ;
- le développement de l'hôtel au sein de limites clairement circonscrites ;
- la conservation et restauration de la plupart des façades et toitures et le maintien des gabarits ;
- la rénovation de l'îlot qui consiste en la réhabilitation de l'hôtel existant et la rénovation légère des logements.

Considérant les demandes de dérogations portant

- sur l'augmentation de la capacité hôtelière admise en zone mixte et périmètre de protection accrue du logement à plus de 50 chambres
- sur le non respect de la prescription générale A 0.4. du PRD n'autorisant la modification de l'utilisation ou de la destination de logements ainsi que la démolition d'un logement existant qu'à certaines conditions ;

Considérant l'opportunité d'assainissement de l'îlot offerte par le projet de réhabilitation et de rénovation d'un hôtel existant comptant 180 chambres, mais aussi de réhabilitation de logements, commerces et équipements, ce qui aura un effet bénéfique sur l'ensemble du quartier ;

Considérant que la rénovation de cet hôtel impose d'atteindre un seuil de taille considéré comme économiquement rentable, soit une capacité de 250 chambres ;

Considérant que l'augmentation de la superficie de l'hôtel se monte à 22% par rapport aux potentialités prévues par le PRD, que cette augmentation ne met pas en cause l'économie générale des plans supérieurs, étant entendu que la prescription A.0.6. du PRD permet *aux immeubles existants dont l'affectation ne correspond pas aux prescriptions du plan de faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de planchers existante*;

Considérant que la réduction de la superficie affectable au logement de près de 1.300 M² peut être considérée comme acceptable compte tenu :

- du gain net de population du fait de la rénovation légère de logements actuellement vides pour la plupart (on peut estimer que l'augmentation de la population sera de 50 à 100 personnes) ;
- de la possibilité de réaliser à cet endroit des logements de plus petite dimension, du fait du type de population potentielle (ménages de petite dimension) attirée par une situation centrale ;

Considérant l'obligation prescrite par le dossier de base de respecter les gabarits et le patrimoine existants rues des Poissonniers, Auguste Orts et Paul Devaux qui garantit la réalisation d'une rénovation légère des logements et ne permet pas d'augmenter la densité ;

Considérant la délivrance de 2 permis d'urbanisme visant entre autres la transformation de l'hôtel existant, et la transformation des habitations existantes avec rez commerciaux rue Auguste Orts, Paul Devaux et des Poissonniers, assurant dès à présent la réalisation concomitante des logements ;

Avis favorable sur l'opportunité des dérogations.

Proposition de suggestions et observations de la CRD
relatives au dossier de base du PPAS ORTS - DEVAUX
VILLE DE BRUXELLES

Considérant la rénovation et la réappropriation des bâtiments situés rues de Poissonniers et Paul Devaux au logement ;

Considérant la présence d'une construction importante au centre de l'îlot ;

La Commission demande que soit étudiée la possibilité de recouvrir la toiture du bâtiment situé en intérieur d'îlot par une couverture verdurisée, de manière à améliorer la vue et les qualités d'habitabilité des logements situées sur le pourtour de l'îlot.