**URB/20736/ : Demande de permis d'urbanisme pour Rénover et transformer un hôtel de maître en 10 logements - Renoveren en veranderen een herenhuis in 10 huisvestigen.; Rue du Méridien 29 ;
introduite par AM EXPERT REAL ESTATE Rue De Keersmaeker 27 1090 Jette.**

**AVIS**

Vu la demande de AM EXPERT REAL ESTATE , Rue De Keersmaeker 27 à 1090 Jette visant à Rénover et transformer un hôtel de maître en 10 logements, situé Rue du Méridien 29 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande déroge :

* à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
* à l’art. 10 du tire II éclairement naturel Art. 6 Toiture (lucarnes) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 19/09/2022 au 03/10/2022 et que 1 observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que cette réclamation porte sur les modifications de gabarits, l’isolation acoustique, les terrasses, l’installation d’une citerne et les nuisances dues au chantier ;

Considérant que le bien est repris à l’inventaire du patrimoine architectural de la région de Bruxelles-Capitale([https://monument.heritage.brussels/fr/Saint-Josse-ten Noode/Rue\_du\_Maeridien/29/10864](https://monument.heritage.brussels/fr/Saint-Josse-ten%20Noode/Rue_du_Maeridien/29/10864)) en raison de son intérêt historique et esthétique ;

Considérant en outre que cet hôtel de maître conserve de nombreux décors d’origine, essentiellement dans l’ensemble des pièces du rez-de-chaussée et dans les deux pièces à rue du 1er étage ;

Considérant que la circulation centrale est composée d’un escalier tournant monumental éclairé d’un lanterneau particulièrement ouvragé en forme de coupole, ainsi que d’un deuxième escalier à double volée, lui-même richement décoré et éclairé d’un lanterneau rectangulaire ;

Considérant que le hall d’entrée et le palier du 1er étage forment un ensemble cohérent avec ces deux escaliers ;

Considérant que cet ensemble constitue l’élément central de l’hôtel de maître et lui confère par conséquent une grande valeur patrimoniale ;

Considérant que le projet prévoit la division de l’hôtel de maître en plusieurs logements ;

Considérant dans ce but, l’ajout d’une cuisine ainsi qu’un escalier supplémentaire dans les pièces à rue du rez-de-chaussée ; que cela n’est pas compatible avec la conservation des décors ;

Considérant qu’il est également prévu d’installer des pièces supplémentaires dans le hall du rez-de-chaussée ainsi que sur le palier du 1er étage ; que cela implique le cloisonnement de ces espaces et la perte de leur valeur patrimoniale et spatiale ;

Considérant que l’escalier à double volée menant du 1er au 2é étage ainsi que son lanterneau sont supprimés ;

Considérant que la coupole éclairant l’escalier tournant est condamnée et éclairée artificiellement ;

Considérant par conséquent que ces interventions ne sont pas acceptables en ce qu’elles nuisent aux qualités patrimoniale de l’hôtel de maître ;

Considérant que si la division de l’hôtel de maître en plusieurs logement est envisageable, tous décors du rez-de-chaussée et des pièces à rue du 1er étage doivent être conservés ;

Considérant également qu’il y a lieu de conserver et de remettre en valeur le hall du rez-de-chaussée, le palier du 1er étage, les deux escaliers ainsi que leurs lanterneaux respectifs ;

Considérant que la façade avant sera entièrement rénovée, que ceci permettra sa remise en valeur ;

Considérant que les châssis seront remplacés par de nouveaux châssis en bois moulurés respectant les divisions d’origine ;

Considérant que la porte d’entrée en bois mouluré est maintenue et rénovée ;

Considérant que les lucarnes, actuellement condamnées, seront à nouveaux utilisées et remises en valeur ;

Considérant par contre que les ferronneries des caves hautes sont supprimées, qu’elles constituent un élément patrimonial de la façade puisqu’elles sont cohérentes avec les ferronneries des étages supérieurs, qu’il y a donc lieu de les conserver ;

Considérant que le Plan de Gestion de l’Eau 2016-2021 encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;

Considérant l’article 18 de l’Ordonnance Cadre Eau, rappelant que tout propriétaire est responsable de la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l’Eau 2016-2021 ;

Considérant que les toitures végétales semi intensives sont plus qualitatives d’un point de vue environnemental que les toitures végétales extensives ;

Considérant que les dimensions du local et le type de support vélos ne sont pas mentionnés sur les plans et qu'il y a lieu de les préciser. (Le support doit permettre l’attache du cadre et de la roue avant du vélo. Les systèmes de type pince-roues sont à proscrire) ;

Considérant que les aménagements du local vélo ne répondent pas aux besoins pour une utilisation régulière et pratique ;

Considérant qu’il y a lieu d’améliorer l’agencement et l’accès au parking vélos, l'itinéraire à partir de la voirie jusqu’au parking vélo doit être indiqué via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible;

**AVIS Défavorable à la majorité (Urban – DU, Urban-DPC, BE)**

Avis minoritaire:

Considérant que la demande porte sur la réhabilitation d’un ancien hôtel de maître, anciennement utilisé en bureaux, en 10 logements ;

Considérant que l’ensemble de l’immeuble présente une surface de 1134 m²

Considérant que le bien est repris à l’inventaire du patrimoine et que la philosophie du projet vise à respecter la structure et les éléments d’architecture remarquables du bâtiment, en particulier les boiseries au rez-de-chaussée, la porte d’entrée, l’escalier et la coupole éclairante au-dessus de celui-ci ;

Considérant que les gabarits ne seront quasiment pas modifiés, à l’exception de la création d’une grande lucarne en façade arrière permettant d’améliorer l’habitabilité du logement proposé sous toiture ;

Considérant que cette lucarne n’aura pas d’influence sur le voisin en terme de luminosité ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée et sous-sol, il est prévu deux souplex, 2 et 3 chambres ;

Considérant que les pièces de vie au sous-sol ont une hauteur sous plafond suffisantes ;

Considérant que les chambres du souplex arrière sont disposées autour d’une cour anglaises et disposent de grandes baies vitrées ;

Considérant que les deux chambres du souplex avant dérogent légèrement au RRU en terme de surface nette éclairante, ;

Considérant cependant que la façade avant n’est pas modifiée et restaurée à l’identique, sauf pour les ferronneries des fenêtres du demi sous-sol qui seront remplacées par des vitrages ;

Considérant les superficies proposées pour les chambres et la hauteur sous plafond ;

Considérant que de ce fait la dérogation est acceptable ;

Considérant qu’au sous-sol il est prévu 7 espaces de rangement, dont 1 dans le souplex arrière ;

Considérant que le logement situé dans l’écurie arrière possède son propre espace de rangement ainsi que les appartements arrières au 1er et deuxième

Considérant qu’au 1er étage il est prévu un appartement 1 chambre en façade avant et 1 appartement 3 chambres en façade arrière ;

Considérant qu’au 2ème étage il est prévu 2 appartements 2 chambres traversant ; ;

Considérant qu’au 3ème étage il est prévu 2 appartements 2 chambres traversant ;

Considérant que dans l’étage sous toiture il est prévu un appartement 2 chambres ;

Considérant que tout l’aménagement s’agence autour de la cage d’escalier magistrale ;

Considérant qu’il est prévu un plancher sur la coupole qui sera éclairée de manière artificielle afin d’agrandir les surface habitable à partir du 2ème étage ;

Considérant qu’une partie du mitoyen avec le 31 sera rehaussée afin de pouvoir créer une extension ;

Considérant que cette extension est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que le souplex arrière et le bâtiment du fond auront chacun un jardin privatif ;

Considérant que les logements arrières du 1er et 2ème étages bénéficieront de terrasses, conformes au code civil en matière de vue ;

Considérant qu’il est prévu des parkings pour vélos facilement accessibles au rez-de-chaussée ;

Considérant qu’actuellement la cour est entièrement pavé mais qu’il est prévu de transformer une partie de cette cour en jardins privatifs ;

Considérant qu’un arbre est également prévu afin de créer un îlot de fraîcheur en intérieur d’îlot ;

Considérant qu’il est prévu le placement d’une citerne de récupération d’eau de pluie de 5.000 l ainsi que des toitures vertes ;

Considérant le parti-pris architectural du demandeur et la préservation des qualités architecturales majeures du bien ;

**AVIS favorable (commune).**