**URB/20866 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un hôtel de maître en 4 logements - transformer un hôtel de maître en 4 logements; Rue du Marteau 28;  
introduite par Monsieur Joachim Ceuppens LARI S.A. Avenue des Genêts 16 à 1640 Rhode-Saint-Genèse.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Joachim Ceuppens IMMOBILIERE BRUXELLOISE S.A., Avenue des Genêts 16 à 1640 Rhode-Saint-Genèse visant à Transformer une maison unifamiliale en 4 unités de logements et modifier le volume de la toiture, pour un bien situé Rue du Marteau 28 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**. ;

Vu la demande de Monsieur Joachim Ceuppens IMMOBILIERE BRUXELLOISE S.A., Avenue des Genêts 16 à 1640 Rhode-Saint-Genèse visant à Transformer une maison unifamiliale en 4 unités de logements et modifier le volume de la toiture, pour un bien situé Rue du Marteau 28 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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)
* application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
* application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Considérant que la demande déroge

* l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) et (toiture - lucarnes)
* l’ art. 10du titre II du RRU éclairement naturel

Considérant que la demande a été soumise à l’avis d’(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) : CRMS

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 19/02/2024 au 04/03/2024 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Vu l’avis favorable conditionnel de la commission de concertation en date du 20/10/2022 sur un dossier similaire ;

Considérant que certains points n’ont pas été répondus ;

Considérant que les plans modificatifs demandés par le Collège en date du 25/10/2022 n’ont pas été introduits ;

Considérant que la demande porte sur la réhabilitation d’un ancien hôtel de maître, actuellement affecté comme une maison unifamiliale, en 4 logements ;

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 la coupole octogonale, les cheminées côté rue qui seront conservées et prendront une place centrale dans les pièces de vie, les boiseries intérieurs, l’escalier qui sera restauré, les baies sur les façades ;

Considérant que le projet prévoit un minimum de cloisonnement et rend les espaces plus ouverts ;

Considérant que la seule modification du volume se situe au niveau de la toiture qui transformée en une toiture mansardée, sans rehausse significative du gabarit de l’immeuble ;

Considérant que la hauteur de la corniche ainsi que celle de la faitière sont conformes au titre I du RRU ;

Considérant que le bâtiment arrière s’organise sur 3 niveaux, avec 3 chambres au sous-sol, bénéficiant de l’éclairement naturel tant en façade arrière vers le grand jardin qu’en façade avant vers la cour ;

Considérant que l’accès par ce logement se fait par le 3ème niveau du triplex, par le local situé au-dessus du local vélos ;

Considérant que dans le bâtiment avant il est prévu au sous-sol des caves privatives pour chaque appartement ainsi que de larges espaces communs ;

Considérant qu’au rez avant il est prévu un logement 1 chambre ;

Considérant que la chambre a une fenêtre sur la cour, qu’il est prévu un châssis avec du verre sablé afin de préserver l’intimité avec le bâtiment arrière ;

Considérant qu’il convient de supprimer la baie arrière de la salle de séjour du bâtiment arrière ;

Considérant que la verrière octogonale est préservée dans le plafond de la chambre et lui assure ainsi un éclairement largement suffisant ;

Considérant qu’en ce qui concerne le séjour, la demande déroge au RRU en terme de superficie nette éclairante ;

Considérant cependant que les baies en façade avant ne sont pas modifiées et que cette dérogation est acceptable pour des raisons patrimoniales ;

Considérant que cette configuration permet de conserver au maximum les éléments patrimoniaux de cet étage ;

Considérant qu’il est prévu un local vélo, dans l’annexe accessible de plain-pied depuis la rue ;

Considérant que celui-ci ne respecte pas les normes imposées dans le vademecum vélo ;

Considérant qu’un premier étage avant il est prévu un appartement 1 chambre ;

Considérant qu’au 2ème étage et combles il est prévu un appartement 2 chambres duplex ;

Considérant qu’au 2ème étage la terrasse proposée n’est pas conforme au code civil ;

Considérant que celle-ci n’est pas directement accessible par une pièce de vie ;

Considérant que la création de cette terrasse pourrait également pousser les voisins adjacents à transformer leurs plateformes en terrasses, et du coup augmenter le risque de nuisances sonores dans le quartier ;

Considérant que les transformations apportées à l’immeuble sont respectueuses de son architecture, en s’inscrivant dans les volumes existants (à part une petite modification en toiture) et en respectant au maximum les éléments patrimoniaux encore existants au sein de l’immeuble ;

Considérant que par rapport à la superficie du bâtiment ( 358 m²), le projet ne prévoit pas une densification trop importante ;

Considérant que le projet propose également une mixité des logements, en termes de taille encourageant ainsi la mixité sociale ;

Considérant que les châssis en façade avant sont prévu en aluminium de teinte anthracite ; qu’il y a lieu de prévoir des châssis en bois mouluré à l’ancienne respectant les divisions d’origine ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Transformer la terrasse au 2ème étage en toiture végétalisée, inaccessible
* En façade avant, placer des châssis en bois mouluré respectant les divisions d’origine.
* Condamner la baie du séjour entre le logement avant et le logement arrière
* Respecter le vademecum pour le local vélo