**URB/20940 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un immeuble de bureaux et ajouter une rehausse sur 2 niveaux pour y installer 1 logement ; Avenue des Arts 17 / Rue de la Charité 44 ;
introduite par Monsieur Renaud D'Argembeau Benelux Investment Rue Archimède 61 à 1000 Bruxelles.**

**AVIS**

La Commune:

Vu la demande de Monsieur Renaud D'Argembeau Benelux Investment , Rue Archimède 61 à 1000 Bruxelles visant à transformer un immeuble de bureaux et ajouter une rehausse sur 2 niveaux pour y installer 1 logement, situé Avenue des Arts 17 Rue de la Charité 44 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones administratives, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

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

Considérant que la demande tome sous l’ 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)) ainsi que sous l’application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire) et l’application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

 Considérant que la demande déroge au(x) :

à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur

à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

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 18/11/2024 au 02/12/2024 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant que la présente demande vise à rénover en profondeur un immeuble de bureau et construire un appartement indépendant afin d’améliorer les performances énergétiques de l’immeuble, d’y rénover les techniques spéciales et de créer un logement confortable et de standing ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée le garage actuellement prévu pour 2 voitures sera réduit afin d’accueillir un espace vélos ainsi qu’une cave privative sera aménagée pour le nouveau logement ;

Considérant qu’en situation de fait, il existe un logement au rez +3 mais que celui-ci n’est pas légal et est peu qualitatif ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée, une extension est prévue sur 2 niveaux, en lieu et place de la verrière qui existe actuellement au rez-de-chaussée ;

Considérant qu’il est prévu que ce volume présente un décroché afin de souligner les vues sur la verrière du Musée Charlier ;

Considérant que le toit de cette extension sera accessible aux occupants des bureaux, vers la rue de la Charité ;

Considérant que cette extension déroge en profondeur ;

Considérant qu’en situation de droit, l’intégralité de la parcelle est déjà construite et qu’il s’agit d’une parcelle traversante ayant une façade dans les deux rues ;

Considérant que l’extension au R+2 s’aligne sur le voisin le plus profond en s’alignant sur la façade arrière du musée Charlier ;

Considérant que 2 étages supplémentaires seront construits en toiture afin d’y implanter un duplex 3 chambres avec le séjour au dernier niveau ; que la toiture plate sera aménagée en terrasse à usage de ce logement ;

Considérant que ce volume déroge en hauteur , que cette dérogation est nécessaire pour la pompe à chaleur et ne dépasse pas en hauteur les cabanons techniques des immeubles voisins ;

Considérant que la façade avant sera rénovée , les châssis remplacés à l’identique (en bois PEFC et FSC) et la porte d’entrée sera rénovée et conservée ;

Considérant que l’extension en façade avant sera traitée en toiture en pente, en ardoise artificielle de teinte grise, que cette toiture sera isolée ;

Considérant qu’en façade arrière, un isolant sera posé, les extensions, quant à elles seront traitées en aluminium anodisé mat ;

Considérant le choix de ce matériau peut se comprendre afin de marquer architecturalement l’extension mais que l’aspect brillant ne s’accorde pas avec les constructions avoisinantes et déroge au règlement communal d’urbanisme ;

Considérant que les châssis seront remplacés par des châssis en bois peints en blanc pour la partie existante et en bois naturel pour la partie à rénover ;

Considérant que l’aspect patrimonial du bâtiment intérieur sera préservé par le maintien des décors au rez, rez + 1 et rez + 2 ainsi que le réemploi de certains revêtements de sol, emblématique de l’histoire du bâtiment ;

Considérant que la chaudière existante sera remplacée par 2 PAC, celle des bureaux trouvant place en façade arrière au R-1 dans un local prévu à cet effet et celle du logement sur la toiture plate ;

Considérant que cette dernière sera accolée au mur de l’extension en plein air ;

Considérant qu’il convient de fournir les caractéristiques acoustiques de celle-ci afin de s’assurer qu’il n’y aura pas de nuisances sonores pour le voisinage ;

Considérant qu’il est prévu une toiture plate de 20 m² végétalisée ;

Considérant cependant qu’il n’est pas mentionné le type de toiture ;

Considérant qu’il est prévu un local vélo pour 12 vélos et 29 m² , que ce local est conforme au vademecum ;

**AVIS FAVORABLE sous cconditions à la majorité (Commune)**

* Choisir un autre matériau de façade pour la façade rue de la Charité
* Préciser le type de toiture végétale
* Fournir les caractéristiques acoustiques des PAC…

URBAN-DU et URBAN-DPC s'abstiennent