

URB/20311 : Demande de permis d'urbanisme pour démolir un double bâtiment de bureaux avec entrepôt et reconstruire un immeuble de 13 logements ; Rue des Deux Tours 23 - 25 ; introduite par Monsieur Dimitri HODJEFF - Zorba S.A. Avenue Louise 335 à 1050 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Dimitri HODJEFF Zorba S.A., Avenue Louise 335 à 1050 Bruxelles visant à démolir un double bâtiment de bureaux avec entrepôt et reconstruire un immeuble de 13 logements, situé Rue des Deux Tours 23 - 25 ; Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ; Considérant que le projet déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ; Considérant que le projet déroge à art. 3 §1 et 2 superficie minimale du titre II du RRU ; Vu l'avis du service d'incendie du 27/08/2018 ;

Considérant qu'une demande de permis d'environnement de classe II a été introduite en parallèle visant à exploiter un parking de 13 emplacements ;

Considérant qu'en situation légale de droit, il s'agit de deux immeubles entièrement occupés par un magasin de bricolage avec les bureaux et les dépôts aux étages ;

Considérant que le bâtiment n°23 est actuellement construit sur 4 niveaux sur le presque totalité de la parcelle ;

Considérant que le n°25 est lui construit sur 3 niveaux ;

Considérant que la demande porte en la réhabilitation de ce complexe en 13 logements ;

Considérant que les immeubles ne possèdent pas de sous-sol et que le rez-de-chaussée sera de ce fait affecté aux espaces communs (13 emplacements de parking, local poubelles, local vélos-poussettes etc....) ;

Considérant la création d'un jardin en arrière parcelle;

Considérant cependant que l'accès à ce jardin pour l'ensemble des appartements n'est pas aisé (traversée du parking) ;

Considérant que le demandeur souhaite construire un parking de 13 emplacements ;

Considérant cependant que certains de ceux-ci (les n° 1 et 6) ne sont pas facilement accessibles ;

Considérant que pour les appartements du 1^{er} étage, le jardin est accessible depuis les terrasses, par une coursive le long de la toiture verte ;

Considérant que ce passage peut créer des problèmes d'intimité entre les deux appartements ;

Considérant qu'au 1^{er} étage et au 2^{ème} étage, il est prévu la création de 4 appartements : (2 appartements 2 chambres, 1 appartement 1 chambre et 1 studio) ;

Considérant la profondeur trop importante de l'immeuble qui oblige une disposition des pièces fort en longueur et pour certaines très étroites ainsi que dans les appartements une circulation peu claire;

Considérant qu'au troisième étage, il est prévu 1 appartement 3 chambres, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre ;

Considérant que le séjour de l'appartement 1 chambre déroge au RRU en terme de superficie minimale (25,77 m² au lieu de 28 m²) ;

Considérant qu'au 4^{ème} étage, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres sont prévus ;

Considérant que la chambre 3 de l'appartement 3 chambres déroge au titre II du RRU en terme de surface minimale ;

Considérant le manque de qualité des appartements en terme de disposition et de circulation;

Considérant la densification trop importante en terme de logement ;

Considérant qu'en terme de profondeur de bâtisse l'immeuble dépasse de 5 m le bâtiment le moins profond, pour la partie centrale ;

Considérant que le rez-de-chaussée est affecté à des fonctions techniques et que ce fait, la façade de celui-ci manque d'animation ;

Considérant que les deux immeubles sont repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la région de Bruxelles-Capitale ; qu'ils présentent une typologie industrielle intéressante et que l'intérieur n'est pas illustré dans le dossier ;

Considérant que la façade proposée ne s'accorde pas aux constructions voisines;

Considérant l'absence de justification quant au parti de démolir les immeubles existants;

Considérant que la demande n'est pas conforme au bon aménagement des lieux;

AVIS Défavorable (unanime)