

**URB/20441 : Demande de permis d'urbanisme pour changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement avec modification des baies et transformer l'immeuble en 3 unités de logement ; Boulevard des Quatre Journées 34 / Rue Rouen-Bovie 2 ; introduite par Monsieur Martin Hill Avenue de Tervueren 328 bte 8 à 1150 Bruxelles.**

## **AVIS**

Vu la demande de Monsieur Martin Hill, Avenue de Tervueren 328 bte 8 à 1150 Bruxelles visant à changer l'affectation du commerce au rez-de-chaussée en logement avec modification des baies et transformer l'immeuble en 3 unités de logement, situé Boulevard des Quatre Journées 34 angle rue Rouen-Bovie 2 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ainsi que dans le Plan Particulier d'Affectation du sol n° 27 « square Delhaye » A.M. 7/11/1996 en zone de logement et façade type « esprit de square » avec façade commerciale autorisée au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet tombe 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)) à savoir le square Armand Steurs classé par A.M. 17/06/1193 ainsi que celui de de l'ancienne gare de Saint-Josse classée par A.M. 26/09/1996 ;

Vu l'absence d'avis de la CRMS;

Vu l'avis du service incendie du 18/07/2019 ;

Considérant que le projet prévoit de remplacer le commerce par un studio de 39,5 m<sup>2</sup>, un studio de 41,6 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage ; un appartement duplex 2 chambres de 72,5 m<sup>2</sup> avec terrasse (de fait mais non légale) ;

Considérant que la demande est conforme au Règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité tant les superficies que l'éclairément ;

Considérant la présence de caves individuelles pour chaque logement ainsi qu'un local poubelles et un pour les vélos au niveau du sous-sol ;

Considérant la typologie particulière de l'immeuble (bâtiment de coin) qui permet difficilement une autre répartition des logements;

Considérant que le projet prévoit une intervention minimale en façade, à savoir remplacer les châssis très vétustes du bow-window ainsi que la modification des vitrines et accès du commerce pour recréer une façade plus en adéquation avec la typologie de l'habitation recréée au rez-de-chaussée ;

Considérant que certains châssis existants sont en PVC blanc et que le projet prévoit de remplacer les châssis existants encore en bois par du PVC blanc ;

Considérant que le PPAS interdit le PVC pour les façades type « esprit de square » et que ce fait, la demande comporte une dérogation au PPAS;

### **AVIS Favorable sous conditions à la majorité**

- Prévoir des châssis en bois à la place des châssis en PVC et programmer le remplacement des autres châssis en PVC existant par des châssis en bois.  
Améliorer et agrandir l'accès au local vélos-poussettes