**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 à 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 ;

Vu l’avis défavorable à la majorité de la commission de concertation du 05/12/2022 libellé de la manière suivante :

*« 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 ;*

Vu l’avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 06/12/2022 et libellé de la manière suivante :

*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 ;*

Considérant que le demandeur a produit, d’initiative, des plans modificatifs, en date du 02/02/2023 (art.126/§1er du CoBAT) :

- que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

Considérant que les plans modificatifs rencontrent la plupart des remarques émises lors de la commission de concertation du 06/12/2022, à savoir :
le maintien de la ferronnerie devant les fenêtres des cuisines-caves en façade à rue
Le maintien des décors moulurés dans l’appartement à rue au rez-de-chaussée
Le maintien intégral de l’espace du hall d’entrée commun
Le maintien du 2ème escalier
L’amélioration du parking vélo
La création de toiture végétale semi-intensive comportant des plantes indigènes
L’aménagement du jardin intérieur a été complètement revu afin d’améliorer la privacité et offrir un espace extérieur commun ;

Considérant que la quantité de pleine terre a été revue à la hausse (+ 70 m²) et qu’il est également prévu 3 nouveaux arbres afin de créer un îlot de fraîcheur ;

Considérant la demande de la commission de concertation d’éclairer la coupole principale de manière naturelle ;

Considérant cependant que l’éclairage artificielle de cette verrière permet d’optimiser le réaménagement de l’immeuble ;

Considérant qu’il y a 3 niveaux construits au-dessus de la coupole et que in fine celle-ci se retrouvera au fond d’une cheminée étroite avec peu d’apport de lumière naturelle ;

Considérant que l’éclairage proposé mettra en valeur la qualité patrimoniale de la coupole ;

Considérant que la commission de concertation souhaitait conserver la verrière secondaire ;

Considérant que celle-ci est de moindre qualité que la coupole ;

Considérant qu’il faut cependant rajouter des escaliers afin d’atteindre les niveaux supérieurs ;

Considérant que son maintien nécessiterait des aménagements importants pour satisfaire à la PEB et aux exigences SIAMU ;

Considérant que l’appartement du dernier étage a été réorganiser afin d’optimiser certains espaces ;

Considérant que le projet adapté tend à prendre en compte la plupart des remarques émises par les différents services ;

Considérant que le projet apporte des solutions constructives et réalistes afin d’offrir des logements de qualité tout en préservant les qualités patrimoniales de cet immeuble remarquable ;

Considérant qu’il convient de prévoir un rail dans l’escalier vers le sous-sol afin de faciliter la descente des vélos ;

**AVIS Favorable (unanime)**