

A l'attention de M<sup>r</sup> Kapéou.

Anabelle Pimouart 28 4K

10<sup>ème</sup> point : (2<sup>ème</sup> passage) Demande de permis d'urbanisme 2004-180 introduite par M.  
12h Yates rue de Moscou, 14 à 1060 Bruxelles, pour la Rénovation/transformation  
d'une maison unifamiliale avec changement d'affectation (ateliers/bureaux/entrepôt  
en 8 logements avec parking rue de Mérode, 127/rue Coenraets, 20.

A huis clos les membres émettent l'avis suivant :

## COMMUNE

Considérant que la demande porte sur la réaffectation avec transformations  
d'ateliers/bureaux/entrepôt situés en intérieur d'îlot et de 2 immeubles de logement situés à front  
de rue (20 rue Coenraets et 127 rue de Mérode) en 8 logements avec parking ;

Considérant que le bien se situe au PPAS F.2 en zone pour logements en bâtiments principaux et  
en zone de cours, jardins et bâtiments annexes ;

Considérant que dans le PPAS, la zone de cours, jardins et bâtiments annexes ne permet pas la  
réaffectation des bâtiments en logements ;

Considérant que le PPAS F.2 a été abrogé par arrêté du Gouvernement du 13 janvier 2005  
(d'application 15 jours après sa publication au Moniteur Belge) ;

Considérant que l'on se situe en zone mixte au PRAS ;

Considérant qu'une partie du bien s'inscrit également dans la prescription générale 010 du PRAS  
(bâtiment en intérieur d'îlot anciennement affecté à une bonneterie et inexploité depuis avant  
1996) ;

Considérant que le projet permet la suppression d'un chancre urbain et participe à la  
revalorisation d'un îlot fortement dégradé ;

Considérant que l'emprise de la parcelle par rapport à l'îlot est importante ( $\pm 1800 \text{ m}^2$ ) ;

Vu la visite effectuée sur place en date du 11/1/05 par la commune, la Région (service Urbanisme  
et Monuments et Sites) et la S.D.R.B. ;

Considérant que cette visite sur place a permis de déterminer clairement l'impact des  
modifications proposées par rapport à la situation existante (modifications des hauteurs des  
mitoyens et de la volumétrie, implantation des accès et circulations, exploitation du bâtiment en  
intérieur d'îlot en logements, dégagement de certains espaces) ;

Considérant que les problèmes majeurs se situent :

- a) au niveau des circulations extérieures (escalier extérieur et passerelle)
- b) au niveau de la terrasse supérieure en intérieur d'îlot (emprises visuelles importantes sur  
les parcelles voisines) ;
- c) au niveau de l'extension du logement « 3 » au 1<sup>er</sup> étage en intérieur d'îlot (chambre avec  
salle de bains tout à fait indépendante du logement principal) qui entrave et enferme la  
cour de l'immeuble mitoyen de droite (rue de Mérode) ;

Considérant que ce projet implique ainsi des modifications ayant un impact non négligeable sur un certain nombre de parcelles attenantes à celui-ci mais qu'il est également un projet moteur au niveau de la revitalisation du quartier;

Considérant de plus l'absence de réclamation lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/04 au 6/12/04 ;

Considérant en outre la présence d'une importante annexe (PU accordé) au niveau du bâtiment mitoyen à l'immeuble situé au n° 20 de la rue Coenraets, brisant toute possibilité de dégagement visuel à cet endroit ;

Considérant par ailleurs que suite à la visite du 11/1/2005, les architectes se sont rendus dans certaines propriétés de la rue Coenraets afin de constater l'impact du mitoyen au niveau de leur cage d'escalier extérieur et de la passerelle ;

Vu la proposition transmise en séance du 25/1/05 par les architectes par rapport au travail du mitoyen situé entre l'escalier extérieur du projet et les parcelles rue Coenraets ;

Considérant qu'il y a lieu également de respecter la prescription générale 0.6 du PRAS (amélioration et verdurisation des intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la rehausse en toiture de l'hôtel de maître (127 rue de Mérode) ne porte pas préjudice aux immeubles voisins de part sa situation centrale et de part la taille importante de l'îlot ;

Considérant de plus que cette rehausse n'est pas visible depuis l'espace public ;

Considérant que le projet présente une mixité de logements (logements spacieux pour la plupart) et globalement conformes aux normes d'habitabilité du RRU.

Considérant que le projet prévoit également des caves et 9 emplacements de parking à l'intérieur du bâti pour 8 logements;

Considérant que cela implique une modification de la façade de l'immeuble 20 rue Coenraets fortement délabré ;

Considérant que les entrées et sorties de l'ensemble du parking sont concentrées au niveau du 20, rue Coenraets ;

Considérant que la façade avant de l'hôtel de maître (127, rue de Mérode) est rénovée dans ses caractéristiques d'origine (façade de qualité) ;

Vu l'avis SIAMU du 26/10/04 ;

**AVIS FAVORABLE** à condition :

- 1) de verduriser l'intérieur de l'îlot et les plateformes et de planter un arbre à hautes tiges dans la cour centrale,
- 2) de soigner l'aspect de tous les murs mitoyens et d'adapter leurs profils à la baisse s'il y a lieu,
- 3) de fournir les plans modificatifs à l'échelle 2% présentés en séance et concernant la modification du mitoyen (entre l'escalier extérieur du projet et les parcelles rue Coenraets).

**D.U – D.M.S. – I.B.G.E. - S.D.R.B.**

Considérant que la demande porte sur la réaffectation avec transformations d'ateliers/bureaux/entrepôt situés en intérieur d'îlot et de 2 immeubles de logement situés à front de rue (20 rue Coenraets et 127 rue de Mérode) en 8 logements avec parking ;

Considérant que le bien se situe au PPAS F.2 en zone pour logements en bâtiments principaux et en zone de cours, jardins et bâtiments annexes ;

Considérant que dans le PPAS, la zone de cours, jardins et bâtiments annexes ne permet pas la réaffectation des bâtiments en logements ;

Considérant que le PPAS F.2 a été abrogé par arrêté du Gouvernement du 13 janvier 2005 (d'application 15 jours après sa publication au Moniteur Belge) ;

Considérant que l'on se situe en zone mixte au PRAS ;

Considérant qu'une partie du bien s'inscrit également dans la prescription générale 010 du PRAS (bâtiment en intérieur d'îlot anciennement affecté à une bonneterie et inexploité depuis avant 1996) ;

Considérant que le projet permet la suppression d'un chancre urbain et participe à la revalorisation d'un îlot fortement dégradé ;

Considérant que l'emprise de la parcelle par rapport à l'îlot est importante ( $\pm 1800 \text{ m}^2$ ) ;

Vu la visite effectuée sur place en date du 11/1/05 par la commune, la Région (service Urbanisme et Monuments et Sites) et la S.D.R.B. ;

Considérant que cette visite sur place a permis de déterminer clairement l'impact des modifications proposées par rapport à la situation existante (modifications des hauteurs des mitoyens et de la volumétrie, implantation des accès et circulations, exploitation du bâtiment en intérieur d'îlot en logements, dégagement de certains espaces) ;

Considérant que les problèmes majeurs se situent :

1. au niveau des circulations extérieures (escalier extérieur et passerelle),
2. au niveau de la terrasse supérieure en intérieur d'îlot (emprises visuelles importantes sur les parcelles voisines),
3. au niveau de l'extension du logement « 3 » au 1<sup>er</sup> étage en intérieur d'îlot (chambre avec salle de bains tout à fait indépendante du logement principal) qui entrave et enferme la cour de l'immeuble mitoyen de droite (rue de Mérode) ;

Considérant qu'il y a lieu de dégager l'espace entre les 2 bâtiments, de maintenir libre cet espace extérieur de toute construction nouvelle afin d'éviter les nuisances en intérieur d'îlot et la promiscuité par rapport aux logements créés en intérieur d'îlot ;

Considérant que les circulations extérieures ont un impact trop important en intérieur d'îlot et qu'il convient d'y remédier ;

Considérant que ce projet implique ainsi des modifications ayant un impact non négligeable sur un certain nombre de parcelles attenantes à celui-ci mais qu'il est également un projet moteur au niveau de la revitalisation du quartier ;

Considérant de plus l'absence de réclamation lors de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/04 au 6/12/04 ;

Considérant en outre la présence d'une importante annexe (PU accordé) au niveau du bâtiment mitoyen à l'immeuble de la rue Coenraets, brisant toute possibilité de dégagement visuel à cet endroit ;

Considérant par ailleurs que suite à la visite du 11/1/2005, les architectes se sont rendus dans certaines propriétés de la rue Coenraets afin de constater l'impact du mitoyen au niveau de leur cage d'escalier extérieur et de la passerelle ;

Vu la proposition transmise en séance du 25/1/05 par les architectes par rapport au travail du mitoyen situé entre l'escalier extérieur du projet et les parcelles rue Coenraets ;

Considérant qu'il y a lieu également de respecter la prescription générale 0.6 du PRAS (amélioration et verdurisation des intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la rehausse de la toiture du 127 rue de Mérode porte préjudice au caractère architectural de l'immeuble ;

Considérant que le projet présente une mixité de logements (logements spacieux pour la plupart) et globalement conformes aux normes d'habitabilité du RRU.

Considérant que le projet prévoit également des caves et 9 emplacements de parking à l'intérieur du bâti pour 8 logements;

Considérant que cela implique une modification de la façade de l'immeuble 20 rue Coenraets fortement délabré ;

Considérant que les entrées et sorties de l'ensemble du parking sont concentrées au niveau du 20, rue Coenraets ;

Considérant que la façade avant de l'hôtel de maître (127, rue de Mérode) est rénovée dans ses caractéristiques d'origine (façade de qualité) ;

Vu l'avis SIAMU du 26/10/04 ;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

1. de dégager la cour de toutes constructions existantes (excepté l'escalier desservant le bâtiment avant),
2. de créer un accès circulation dans le volume arrière construit, permettant l'accès aux étages du bâtiment industriel, supprimant ainsi les passerelles,
3. de fermer la cage d'escalier situé dans la cour et desservant l'hôtel de maître,
4. de réaliser la rehausse du versant arrière de la toiture sur maximum 50 % de l'hôtel de maître,
5. de verduriser l'intérieur de l'îlot et les plateformes et de planter un arbre à hautes tiges dans la cour centrale,
6. de soigner l'aspect de tous les murs mitoyens et d'adapter leurs profils à la baisse s'il y a lieu.