

16^e objet : rue Souveraine, 55-57 - Ilot 59 - Certificat d'Urbanisme (n° 452/2008-281/55-57-AC/BD)

15h00

- *transformation d'un hôtel de maître et de ses annexes en trois logements avec modification des volumes, suppression du commerce existant et création d'un parking de six emplacements en sous-sol.*

Demander : FIMAVE s.a. c/o Madame Helena VANDEBEECK.

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement.

PPAS : /

Motif de la procédure : - actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot (PRAS : art. 0.6);
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS : art. 2.5);
- dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur);
- dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture);
- article 333 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire (inventaire transitoire : monument ou ensemble antérieur à 1932).

Enquête publique : du 12 au 26 janvier 2009.

Réclamations : 1 (14 signatures)

Demande d'audition : 1

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 11 FEVRIER 2009 / DELIBERATION DU 11 FEVRIER 2009

- attendu que la demande tend à transformer un hôtel de maître et ses annexes, dont la rehausse partielle d'un niveau de celles-ci, afin d'y aménager deux appartements et un logement de fonction, ainsi qu'à construire un parking de 6 emplacements en sous-sol;
- attendu qu'une réclamation comportant 14 signatures et une demande d'audition ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant principalement sur l'approbation du nouveau projet par rapport aux anciens dossiers et sur les mesures à prendre pour les arbres lors de la construction du parking souterrain et des travaux de terrassements et, si par malheur les arbres venaient à dépérir, de les remplacer par deux arbres de même espèces d'un volume similaire et plantés aux mêmes endroits;
- vu le refus du permis d'urbanisme n° 15/2008-281/55-57;
- considérant que la parcelle concernée par la demande, de 946 m², est occupée par un hôtel de maître à front de rue, du côté droit, par une série d'annexes en fond de parcelle et que le reste de la parcelle est destiné à la zone de cours et jardins, plantée de deux arbres à haute tige et desservant les différents bâtiments la bordant;
- que le projet prévoit 1.001,87 m² de logement et 539,60 m² de parcage et de caves en sous-sol;
- que les trois logements projetés se répartissent en un logement d'une chambre, un de trois chambres et un de quatre chambres;
- considérant que le bâtiment principal existant est un hôtel de maître de style néo-classique implanté perpendiculairement à l'alignement, érigé dans la première moitié du 19^e siècle et formant avec le jardin latéral un ensemble dont l'intérêt patrimonial et historique est important;
- qu'il s'agit d'un témoin important du développement urbanistique de l'ancien "Faubourg de Namur" durant la première moitié du 19^e siècle;
- que ce bâtiment présente de grandes qualités architecturales et esthétiques, d'une typologie devenue peu courante à Bruxelles, parfaitement intégré à l'ensemble néo-classique relativement homogène de ce versant de la rue Souveraine;
- que son implantation, avec son jardin verduré, a un grand impact paysager dans la rue et contribue au caractère pittoresque du quartier;
- que les caractéristiques architecturales originelles de l'hôtel de maître, avec sa toiture à quatre versants, sont préservées dans la présente demande;
- que, s'agissant d'une demande de certificat d'urbanisme, aucune information n'est cependant donnée sur les travaux de transformations intérieures et sur le remplacement ou non des châssis en bois d'origine;
- qu'il conviendra de tenir compte des qualités architecturales du bâtiment et de son intérêt patrimonial, par exemple par la conservation des châssis en bois d'origine et de la configuration originelle des locaux dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme à venir;

- considérant que le reste de la parcelle est actuellement aménagé en un jardin planté de deux arbres à haute tige et clôturé d'un mur à front de rue;
- qu'un hêtre pourpre est planté du côté gauche du jardin, 5,15 m en recul de l'alignement et à une distance de 11,65 m du mur pignon de l'immeuble mitoyen gauche;
- qu'un marronnier est planté plus en recul du côté droit du jardin, à 16,40 m de l'alignement et à 4,30 m de l'annexe arrière de l'hôtel de maître;
- qu'un mélèze est également présent sur le site, qu'il ne s'agit pas d'un arbre à haute tige et que le projet prévoit son abattage;
- considérant que le projet prévoit la sauvegarde de ces arbres à haute tige et qu'il conviendra de garantir leur préservation lors du chantier;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un parking de 6 emplacements en sous-sol;
- que l'emprise du parking prévu au sous-sol ne s'étend pas sous les arbres à hautes tiges existants;
- que, de par son emprise en intérieur d'îlot, le parking en sous-sol est conforme à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il prévoit une surface perméable de pleine terre suffisante dans la zone de cours et jardins;
- considérant que le projet prévoit la diminution de hauteur de l'annexe existante en fond de parcelle afin de créer une toiture verte comprenant un minimum de 0,60 m de terre ainsi que sa rehausse d'un niveau sur une partie de l'annexe, établi en recul de 1 m par rapport aux limites mitoyennes;
- que le volume rehaussé est plus haut d'1,30 m que les murs mitoyens sur une longueur de 9 m, de 1,50 m sur une longueur de 5 m et se situe en retrait de 1 m par rapport aux limites mitoyennes et au bord de la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée;
- que le projet déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en hauteur le profil des constructions voisines;
- considérant que l'orientation sud-est de la rehausse induit que celle-ci créera de l'ombre sur les parcelles arrières de la rue Jean d'Ardenne;
- que, compte tenu du recul de ce niveau par rapport aux limites mitoyennes et de sa faible hauteur par rapport aux murs mitoyens existants, ce volume n'aura qu'un faible impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines;
- considérant que la toiture plate de l'annexe est définie comme "terrasse/toiture verte", sans que les zones accessibles et inaccessibles ne soient précisées dans la demande de certificat;
- qu'une lucarne est créée en toiture arrière de l'hôtel de maître pour également accéder à une terrasse, également non délimitée dans le certificat d'urbanisme;
- que des terrasses pourraient être admises dans le permis d'urbanisme à condition que leur dimensions ne soient pas trop importantes, qu'elles soient situées à minimum 1,90 m des limites mitoyennes et munies d'un écran végétal par rapport aux propriétés voisines de la rue Jean d'Ardenne;
- considérant que la lucarne en toiture arrière de l'hôtel de maître est conforme au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que le projet prévoit par ailleurs le placement de fenêtres de toit sous forme de verrières en lieu et place des lucarnes existantes, ce qui assure leur bonne intégration au cadre urbain environnant;
- considérant qu'une porte de garage de type sectionnel ainsi qu'une porte d'accès au jardin intérieur sont créées dans le mur de façade;
- que les moulures et panneautages du mur de clôture du jardin en façade avant sont supprimés;
- que ce mur est de qualité patrimoniale et architecturale et qu'il convient de conserver les moulures ou de les adapter à la création des portes, en gardant le caractère esthétique et patrimonial du mur;
- qu'il convient également de créer une porte de garage et une nouvelle porte d'accès de caractère et d'en détailler le dessin dans la demande de permis d'urbanisme à venir;
- considérant, de tout ce qui précède, que, moyennant les modifications et certaines précisions à apporter dans le cadre de la future demande de permis d'urbanisme, la demande de certificat n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;
- que le projet tient mieux parti de la configuration des lieux par rapport à la demande de permis initiale;

AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- ***tenir compte des qualités architecturales de l'ensemble et de son intérêt patrimonial (configuration originelle des locaux, châssis, etc.) pour la future demande de permis d'urbanisme;***
- ***limiter l'emprise des terrasses de manière à minimiser leur impact visuel, en prévoyant des plantations et à tout le moins des reculs d'1,90 m par rapport aux limites mitoyennes.***

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente f.f.,
(s.) Véronique HENRY