

**URB/20168/ : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un hôtel de maître affecté en bureaux en 14 logements - ; Rue Hydraulique 6;
introduite par Monsieur Nicolas VAN ZANDYCKE, Rue du Culot, 49 1380 Chapelle-Saint Lambert.**

AVIS

Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)
ainsi que sous l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
Considérant que la demande déroge à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
ainsi qu'à l'art. 10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante)
Vu l'avis du service d'incendie du 18/07/2017 ;
Considérant que l'enquête publique a suscité plusieurs réclamations, notamment en matière d'usage des servitudes pour l'accès au parking, essentiellement pendant la durée des travaux et également concernant la densification importante de l'îlot ainsi que sur l'aspect patrimonial de la demande;
Considérant que le projet vise à démonter la toiture existante et le faux mansart afin de construire un étage supplémentaire à front de rue et de créer un volume supplémentaire en toiture en retrait ;
Considérant que cette rehausse est conforme au RRU en terme de gabarits par rapport aux immeubles voisins ;
Considérant que la demande vise également à agrandir l'arrière du bâtiment en reculant la façade arrière ;
Considérant que l'affectation actuelle du bâtiment est du bureau et que la présente demande vise à créer 14 logements repartis en 1 studio, 8 appartements 2 chambres et 5 appartements 1 chambre ;
Considérant que ces logements sont conformes au RRU en terme de surface habitable ;
Considérant la densification importante de l'îlot ;
Considérant que la création de nouveaux logements s'inscrit dans la volonté régionale de création de nouveaux logements à Bruxelles ainsi que dans la philosophie du PRAS démographique ;
Considérant que 10 logements sur les 14 proposés disposent d'une terrasse extérieure afin d'améliorer le confort et l'habitabilité de ceux-ci ;
Considérant que les 1-2 et 3ème étages présentent des appartements non traversants
Considérant que si on ne crée que 2 unités par étage, il n'y a plus lieu de dépasser en profondeur le voisin de gauche (n°10)
Considérant que le bien est repris à l'inventaire ;
Considérant que les demandeurs conservent la façade ainsi qu'une grande partie de la structure du bâtiment jusqu'au 2ème étage ;
Considérant de ce fait que les baies sont légèrement trop petites pour respecter les normes minimales d'éclairage ;
Considérant que cette dérogation a été imposée par la nécessité de garder la façade et de reconstruire l'étage supérieur en respectant la taille et le rythme des baies ;
Considérant que l'intérieur de l'îlot est actuellement affecté en parking (8 places) à ciel ouvert ;
Considérant que afin d'améliorer l'esthétique de l'îlot et la perméabilité de celui-ci, il est prévu de recouvrir ce parking avec une dalle travaillée en toiture-terrasse afin d'augmenter également l'absorption de l'eau dans cet intérieur d'îlot ;
Considérant qu'il restera 6 emplacements de parking conformes dont 1 utilisable pour une personne à mobilité réduite ;
Considérant que le demandeur dispose également de 4 places de parking dans le centre Mommens sa, accessible depuis le parking de l'immeuble ;
Considérant que l'immeuble est situé dans un endroit très accessible en terme de transport en commun ;
Considérant qu'un grand local vélo est également prévu dans le parking ;
Considérant que le projet tend à conserver les décors encore existant dans les halls d'entrée ;
Considérant l'inquiétude des riverains quant à l'usage de la servitude pour les accès au parking ;

Considérant que le demandeur construit plus de 1.000 m² de logements et que dès lors, le présent projet est soumis à la charge d'urbanisme à hauteur de 50 € du m² ;
Considérant l'augmentation du nombre de logements dans le quartier ;
Considérant le manque d'infrastructure d'accueil de la petite enfance et le manque de place dans les écoles existantes ;
Considérant que la charge pourra être utilisée à améliorer l'offre scolaire dans le quartier ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- ne faire que 2 unités de logement par étage aux 1-2 et 3ème niveau
- diminuer la profondeur de bâtisse