

URB/20110 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un immeuble mixte (unifamilial et théâtre) en 7 logements et commerce (refus) ; Rue Josaphat 28; introduite par Monsieur Tair Naim MYMYUN rue de l'Abattoir 2 à 1000 BRUXELLES.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu l'avis du service d'incendie du ;

Considérant que la situation légale du bien est « maison unifamiliale avec équipement (théâtre) et dépôt au rez-de-chaussée et dans les annexes » ;

Considérant que le sous-sol arrière (affectation légale, théâtre) est aménagé en commerce ;

Considérant que l'ensemble des transformations effectuées au bâtiment avant telles que la modification des niveaux, de la façade et de la toiture s'apparente à une démolition reconstruction ;

Considérant que la façade existante s'intègre dans le tissu urbain environnant constitué d'immeubles majoritairement néoclassiques ;

Considérant que la nouvelle façade rompt l'harmonie esthétique de la rue notamment du fait des proportions des baies et la création de lucarnes passantes;

Considérant que les baies proposées nécessitent des garde-corps et que ceux-ci ne sont pas représentés ;

Considérant que 6 appartements sont aménagés dans le bâtiment avant et 1 dans le bâtiment arrière ;

Considérant que la demande prévoit la démolition d'une partie des annexes du rez-de-chaussée afin d'aérer l'intérieur de l'îlot et de permettre la création d'espaces de jardinet ;

Considérant cependant que les logements aux rez-de-chaussée et 1er étage à l'avant et à l'arrière sont très proches, ce qui nuit à leur privacité et ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il est prévu un bureau au rez-de-chaussée à l'arrière, qui utilise la même entrée que le duplex ;

Considérant que la destination de cet espace bureau n'est pas claire ;

Considérant qu'il s'agit d'un logement 4 chambres et qu'un local de séjour d'une surface plus importante aurait été préférable ;

Considérant que le commerce étant aménagé dans le sous-sol à l'arrière, celui-ci ne participe pas à l'animation de l'espace public;

Considérant que ce commerce est accessible via un escalier implanté sur l'espace public ;

Que bien qu'il s'agisse d'une situation existante, il aurait été préférable, dans le cadre de ce projet, d'améliorer cette situation qui ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ;

Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les éléments de décors et les qualités spatiales intérieures ;

Considérant que le projet ne prévoit pas l'ajout d'emplacements de parking malgré l'augmentation du nombre de logements de une à sept unités ;

AVIS DÉFAVORABLE (UNANIME)