

**URB/20255 : Demande de permis d'urbanisme pour modifier l'affectation d'un commerce avec atelier arrière, augmenter le volume et diviser une maison unifamiliale en 4 logements); Rue Hydraulique 31 introduite par Monsieur Bassam NEIMEH Boulevard Brand Whitlock 127 à 1200 Bruxelles.**

## **AVIS**

Vu la demande de Monsieur Bassam NEIMEH, Boulevard Brand Whitlock 127 à 1200 Bruxelles visant à modifier l'affectation d'un commerce avec atelier arrière, augmenter le volume et diviser une maison unifamiliale en 4 logements, situé Rue Hydraulique 31 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'avis du service d'incendie du 16/01/2018 ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de l'article 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que le projet déroge aux articles :

- 4 profondeur d'une construction mitoyenne et 6 hauteur toiture du titre I du RRU,
- 3 normes minimales de superficie, 4 hauteur sous plafond, 8 wc et 10 éclairage naturel du titre II du RRU ;

Considérant que la demande fait suite à une visite de contrôle en date du 16/11/2016 pour :

- le changement d'affectation du rez-de-chaussée (commerce + atelier) en logement
- la couverture complète de la parcelle et la rehausse des annexes à l'arrière
- la division du bien en 7 logements ;

Considérant que le projet porte sur la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, la modification du volume et le changement d'affectation du rez-de-chaussée ;

Considérant que le bien est repris comme une maison unifamiliale avec commerce et atelier à l'arrière ;

Considérant qu'actuellement le bâtiment est divisé sans autorisation en 7 unités de logements avec 2 studios au rez-de-chaussée, 2 studios au 1<sup>er</sup> étage, 2 studios au 2<sup>ème</sup> étage et 1 studio dans les combles ;

Considérant que le demande prévoit de réaliser 1 studio au rez-de-chaussée, 1 logement 1 chambre au 1<sup>er</sup> étage, 1 logement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage et 1 studio dans les combles ;

Considérant que le commerce au rez-de-chaussée est transformé en studio ;

Considérant qu'actuellement la parcelle est complètement construite ;

Considérant que nous n'avons pas de trace dans les archives des annexes aux entres-sol mais uniquement d'un atelier en fond de parcelle (rez+1) et d'une cour ;

Considérant que les annexes dépassent de plus de 3 mètres en hauteur et profondeur le bâtiment rue Hydraulique 33 ;

Considérant l'importance du gabarit construit par rapport à la parcelle ;

Considérant que les logements des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages dérogent à l'article 3 du titre II du RRU (respectivement 23.6m<sup>2</sup> et 23.8m<sup>2</sup> pour le séjour avec cuisine intégrée au lieu de 28m<sup>2</sup>) ;

Considérant qu'il s'agit de logements de petites tailles et que certains (1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ne respectent pas les normes minimales de superficie ;

Considérant la faible mixité de logements (studios et logements 1 chambre) ;

Considérant que la création de 4 logements augmenterait de manière trop importante la densité de logement ;

Considérant que la cuisine dans les combles n'a pas une hauteur sous plafond suffisante (2.26m au lieu de 2.30m) ;

Considérant que les logements des 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages n'ont pas un éclairage naturel suffisant pour les pièces à l'avant ;

Considérant l'absence d'un double sas pour les sanitaires aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant la trop grande densification en intérieur d'îlot, tant en nombre de logements qu'en terme de gabarit;

Considérant la faible qualité des logements proposés;

Considérant que la demande n'est pas conforme au bon aménagement des lieux;

**AVIS Défavorable à la majorité**