

**URB/20467 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée et atelier arrière en 3 logements duplex, construire une annexe au rez-de-chaussée et modifier la façade avant ; Rue Hydraulique 28 ; introduite par Monsieur Fabien Gaudry Rue Lesbroussart 82 bte 1e à 1050 Ixelles.**

## **AVIS**

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, 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 ;

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;

Considérant que la demande tombe sous l'application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme) ainsi que sous l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande déroge à l'art. 3 §1 et 2 superficie minimale du titre II du RRU ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 30/12/2019 au 13/01/2020 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite;

Considérant qu'en situation de droit l'immeuble est composé d'un commerce au rez-de-chaussée avec un atelier sur 2 niveaux en fond de parcelle et d'un logement unifamilial aux étages ;

Considérant qu'en situation de fait l'intégralité de la parcelle est couverte avec une annexe sur deux niveaux sur le côté gauche, entre le bâtiment arrière et le bâtiment avant ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser un niveau de l'annexe au rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière et démolir une partie du côté droit pour refaire une cour ;

Considérant que la demande vise à créer un logement duplex sous-sol/rez-de-chaussée en y incluant le bâtiment arrière ;

Considérant que la largeur du bâtiment est assez réduite ;

Considérant qu'il existe une cave individuelle pour chaque logement mais qu'il n'y a pas de local poubelle ;

Considérant que le local vélos se situe au sous-sol et n'est pas aisé d'accès ;

Considérant qu'un puit de lumière est créer entre la cuisine et la salle à manger ;

Considérant qu'une cour est créée au rez-de-chaussée afin d'apporter de la lumière en suffisance dans le séjour qui est constitué de 3 pièces en enfilade ;

Considérant que cette cour est entièrement imperméabilisée ;

Considérant que l'ancien atelier à l'arrière est relié à cet appartement et présente 2 chambres ;

Considérant que la surface de la première chambre déroge légèrement au RRU en terme de surface (13,3 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ;

Considérant la difficulté de parcours entre les chambres (rez/premier) et la salle de bain située au sous-sol;

Considérant que la vitrine du commerce est maintenue à l'identique mais que la configuration de cette baie n'est pas adaptée à l'intimité nécessaire à un logement ;

Considérant qu'il est prévu un duplex de 2 chambres 1<sup>er</sup>/2<sup>ème</sup> et que la partie de l'annexe existante au 1<sup>er</sup> étage est démolie et remplacée par une toiture verte ;

Considérant que pour ce duplex, la demande déroge très légèrement au RRU en terme de superficie pour le séjour/cuisine (27,8 m<sup>2</sup> au lieu des 28 m<sup>2</sup>) mais que l'emprise de l'escalier en colimaçon diminue encore la surface utile de 2,25 m<sup>2</sup> ;

Considérant que pour les 2 chambres prévues au 2<sup>ème</sup> étage, aucune n'a une superficie de 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant qu'il est également prévu un duplex 2 chambres au 3<sup>ème</sup>/combles ;

Considérant que pour les 2 chambres prévues au 3<sup>ème</sup> étage, aucune n'a une superficie de 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le séjour/cuisine situé dans les combles à une superficie de 27 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le bloc cuisine est mal agencé et ne dispose pas d'une hauteur sous plafond suffisante pour une utilisation optimale;

Considérant que la demande vise la création de 3 logements 2 chambres ;

Considérant l'étroitesse de la parcelle et la forte densification en terme d'occupation ;

Considérant le manque de mixité en terme de logements ;

**AVIS Défavorable (unanime)**