**URB/20583 : Demande de permis d'urbanisme pour rehausser une annexe à l'arrière, régulariser le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en logement, rajouter 2 étages en façade avant et modifier les menuiseries extérieures ; Rue Traversière 65 ;
introduite par Madame Judith Bahati Avenue de l'Orée 30 à 1420 Braine-l'Alleud.**

**AVIS**

Vu la demande de Madame Judith Bahati , Avenue de l'Orée 30 à 1420 Braine-l'Alleud visant à rehausser une annexe à l'arrière, régulariser le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux en 10 logements, rajouter 2 étages en façade avant et modifier les menuiseries extérieures, situé Rue Traversière 65 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, 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 déroge à :

* art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
* art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
* art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

et aux

* Art. 3 §1 et 2 superficie minimale
* Art. 3, §1 espace pour rangement
* Art. 7 salle de bain ou de douche ;
* Art. 10 éclairement naturel
* Art. 15 ascenseur (à partir de R+4) du titre II du RRU

Ainsi qu’à

* Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement du titre VII du RRU ;

Vu qu’en situation de doit il s’agit d’un immeuble de bureaux ;

Considérant le permis d’urbanisme 19601 délivré le 31/08/2010 pour la transformation d’un immeuble de bureaux en hôtel 15 chambres ;

Considérant que ce permis n’a pas été mis en œuvre mais que les travaux effectués ont transformés le bien en logements multiples (à savoir 8 « chambres », 2 studios et deux appartements 1 chambre dans le bâtiment arrière) soit 12 unités ;

Vu le pro-justica dressé le 13/01/2015 relatif à 12 logements non conformes aux normes d’habitabilité du RRU ;

Vu le pro-justicia subséquent dressé le 19/11/2015 concernant la création d’un nouveau logement en cave ainsi que la visite des logements du bâtiment arrière pour un total de 13 logements ;

Vu le pro-justica dressé le 23/11/2020 concernant le maintien de la situation infractionnelle et la constatation d’une nouvelle situation infractionnelle, à savoir l’entame de la construction d’une annexe sur la plate-forme arrière au 2ème étage ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 14/06/2021 au 28/06/2021 et que 1 observation et/ou demande à être entendu a été introduite (courrier collectif de 3 voisins) ;

Considérant que cette réclamation porte sur l’augmentation de volume trop importante ainsi que sur le mauvais entretien du bien et la sur-densification en terme de logements ;

Considérant que la présente demande porte sur la création de 10 logements (1 chambre, 5 studios, 2 appartements 1 chambre et 2 appartements 2 chambres) ;

Considérant qu’au rez-de-chaussée, il est prévu une chambre en façade avant, sans sanitaire et reliée à aucun autre logement ;

Considérant que les studios 2, 4 5,7,8 au rez-de-chaussée, 1er et 2ème étage ne sont pas réellement des studios mais bien des logements à pièces différenciées ;

Considérant que de ce fait, ces logements ne sont pas conformes au titre II du RRU en terme de superficie minimales pour les séjours et les chambres ;

Considérant que les logements 2, 5,7 et 8 dérogent de manière importante en terme de surface éclairante ;

Considérant qu’il est prévu une rehausse de la façade avant ainsi qu’une construction d’annexe sur deux niveaux pour créer 2 appartements 2 chambres supplémentaires aux 3ème et 4ème étages ;

Considérant que la rehausse du mitoyen arrière varie entre 0,76 et 8,35 m par rapport au voisin le plus bas et est trop importante ;

Considérant que la rehausse de la façade avant est de 4,75 m par rapport à la corniche du voisin le plus bas et de 1 m par rapport à la corniche du voisin le plus haut ;

Considérant que la configuration en toiture plate proposée ne s’accorde pas avec la typologie en toiture à versant du reste de la rue ;

Considérant qu’il est regrettable que les nouvelles menuiseries soient en PVC ;

Considérant que même les logements nouvellement créés ne bénéficient pas d’une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que les deux logements prévus dans le bâtiment arrière disposent d’une salle de bain à l’extérieur de leur logement et qu’il faut passer par la cage d’escalier commune pour y accéder ;

Considérant que chaque logement ne bénéficie pas d’un espace de rangement ;

Considérant que le local vélos est situé en cave et propose 14 emplacements ;

Considérant que le bien dans la configuration prévue pourrait potentiellement accueillir 21 habitants ;

Considérant dès lors que la norme 1 vélo/oreiller n’est pas respecté ;

Considérant que le local vélo devrait avoir une superficie de 42 m² ;

Considérant que même si en terme de mobilité, le bâtiment est bien situé, vu le nombre d’habitants, l’absence d’emplacements de parking risque d’aggraver la saturation en voirie en matière d’emplacement de stationnement ;

Considérant qu’une toiture verte est prévue sur la toiture plate du bâtiment avant mais que rien n’est prévu pour améliorer l’intérieur de l’îlot ni pour remplacer la toiture plate du bâtiment arrière par une toiture verte ;

Considérant la densification trop importante en terme de logement ;

Considérant que la demande n’est pas compatible avec le bon aménagement des lieux ;

**AVIS Défavorable (unanime)**