**URB/20457 : Demande de permis d'urbanisme pour changer l'affectation d'un garage en 7 logements en intérieur d'îlot et transformer les logements dans le bâtiment avant
exploiter un parking de 12 emplacements ; Rue de l'Artichaut 24 ;
introduite par BELGOIMMO S.P.R.L. Avenue des Genêts 16 à 1640 Rhode-Saint-Genèse.**

**AVIS**

Vu la demande de BELGOIMMO S.P.R.L., Avenue des Genêts 16 à 1640 Rhode-Saint-Genèse visant à changer l'affectation d'un garage en 7 logements en intérieur d'îlot et transformer les logements dans le bâtiment avant ainsi qu’exploiter un parking de 12 emplacements , situé Rue de l'Artichaut 24 ;

Vu le projet modifié (article 126) visant à changer l'affectation d'un garage en 5 logements en intérieur d'îlot et transformer les logements dans le bâtiment avant ainsi qu’exploiter un parking de 10 emplacements ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation à prédominance résidentielle, 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 et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 16/12/2019 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Vu l’avis défavorable unanime sur le projet tel que présenté en date du 16/10/2020

Considérant que la demande déroge à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ainsi que sous l’application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande tombe également sous l’ article 50 de l’ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d’environnement

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 28/09/2020 au 12/10/2020 et que des observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

Considérant qu’en situation de droit, le complexe est composé d’un bâtiment de 3 logements à l’avant et d’un atelier de réparation automobile ainsi que de dépôts sur 3 niveaux ;

Considérant que dans le bâtiment avant les 3 logements sont rénovés et conformes aux normes d ’habitabilité du titre II du RRU,

Considérant que la façade avant sera rénovée sans modification importante par rapport à la situation existante ;

Considérant qu’en terme de gabarits, le bâtiment arrière occupe au rez-de-chaussée l’entièreté de la parcelle, au premier niveau, il y a un retrait de 6m entre la façade arrière du bâtiment avant et la façade avant du bâtiment arrière ;

Considérant que le bâtiment arrière se développe sur 2 niveaux complets sur 16 m de profondeur et qu’un 3ème niveau de 3m de haut est construit à l’arrière de ce volume sur 4 m de profondeur et qu’il y a à ce niveau 3 cabanons techniques de différentes hauteur (entre 1,50 m et 2m10) ;

Considérant que le fond de la parcelle est occupé par un bâtiment rez +1 avec une toiture à versant ;

Considérant qu’il s’agit d’un bâtiment industriel sur armature en béton armé et recouvert de briques ;

Considérant que la présente demande vise à étendre sur le bâtiment central la construction du 3ème niveau;

Considérant que le bien se situe en zone à prédominance résidentiel et que le maintien d’un atelier de réparation de véhicule ou d’autres activités productive parait difficilement envisageable ;

Considérant que le demandeur a produit, d’initiative, des plans modificatifs, en date du 15/06/2021 (art.126/§1er du CoBAT) :

- que la demande modifiée a été soumise, à nouveau, aux actes d’instruction ;

Considérant que par rapport à la demande initiale, le gabarit en intérieur d’îlot a été réduit de manière conséquente ;

Considérant que le volume en fond de parcelle a été réduit en supprimant le 1er niveau et la toiture à versant ;

Considérant qu’au 1er et 2ème étages, deux travées ne sont plus reconstruites et que des espaces extérieurs sont créés pour chaque logement ;

Considérant que les terrasses sont conformes au code civil et que leur agencement évite toute promiscuité avec les voisins ;

Considérant que l’étage au 3ème niveau est traité avec un retrait sur les 4 façades afin de limiter son impact en intérieur d’îlot ;

Considérant dès lors que les 7 logements prévus initialement en partie arrière sont diminués à 5 logements;

Considérant qu’il est prévu 2 appartements une chambre et 3 appartements 2 chambres ;

Considérant que ces logements sont conformes aux normes du RRU ;

Considérant que la toiture plate au rez-de-chaussée sera recouverte d’une toiture verte extensive ;

Considérant que le parking a été diminué de 2 emplacements (soit 10) ;

Considérant qu’il est prévu 3 citernes de 3.000 litres pour la récupération des eaux pluviales ;

Considérant qu’il est prévu un espace pour les vélos de 16,2 m² et un deuxième local motos/vélos de 8,5 m²;

Considérant que l’isolation par l’extérieur du bâtiment a été supprimée dans les plans modifiés ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Prévoir des toitures vertes stokantes