**URB/20903 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer une maison unifamiliale en 3 logements avec augmentation du volume ; Rue Braemt 3 / Chaussée de Louvain 141 ;
introduite par Monsieur Giyasettin Demir Avenue Paul Janson 55 à 1070 Anderlecht.**

**AVIS**

**URBAN-DU, URBAN-DPC, BE**

Vu la demande de Monsieur Giyasettin Demir, Avenue Paul Janson 55 à 1070 Anderlecht visant la transformation d’un logement unifamilial en trois logements avec augmentation volumétrique du côté de la rue Braemt ;
Considérant que le bien concerné se trouve le long d’un espace structurant, en liseré de noyau commercial, en zone d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)** ;

Considérant que la demande déroge à l’article du titre 2 du RRU (hauteur sous plafond) ;

Considérant qu’en situation de droit, l’immeuble se compose d’un commerce au rez-de-chaussée et d’un logement unifamilial au étage ;

Considérant que le projet prévoit de diviser le logement unifamilial en trois unités de logement de 1 chambre ;

Considérant que pour ce faire, il est prévu d’étendre le volume principal vers la rue Braemt en suivant l’emprise du rez-de-chaussée et du premier étage, augmentant ainsi le volume arrière de deux niveaux ;
Considérant qu’il n’est prévu aucun locaux commun ;

Considérant qu’aucun espace extérieur n’est prévu pour les logements ;

Considérant que la demande entraîne une augmentation substantielle du volume bâti par une rehausse de deux niveaux sur la façade Rue Braemt, actuellement constituée d’un bâtiment en R+1 ;

Considérant que cette rehausse remet en cause l’équilibre morphologique de la parcelle, conçue à l’origine avec un bâtiment principal sur la Chaussée de Louvain (R+2+toiture) et une extension arrière réduite (R+1), laquelle permet un apport de lumière et de ventilation à l’intérieur de l’îlot ;

Considérant que cette disposition architecturale particulière — retrait du bâti au-delà du premier étage— répond à des logiques environnementales et urbaines fondamentales : apport de lumière naturelle, ventilation passive, limitation de l’effet d’enfermement dans l’îlot et valorisation de l’angle urbain ;

Considérant qu’une rehausse du bâtiment côté Rue Braemt :

* Supprimerait cette respiration urbaine précieuse dans un tissu dense ;
* Entraverait la ventilation naturelle de l’îlot ;
* Réduirait considérablement l’apport de lumière des propriétés voisines ;

Considérant en outre que la demande présente plusieurs lacunes techniques et irrégularités documentaires:

* Plans incohérents au niveau des circulations verticales entre le 2ᵉ et le 3ᵉ étage ;
* Absence de paroi entre une pièce d’eau et la cage d’escalier;
* Absence de légende sur les plans de façade ;
* Absence de locaux communs (notamment local vélos), alors que le RRU et les principes de mobilité douce l’exigent pour les logements collectifs ;
* Hauteur sous plafond sous combles non conforme aux prescriptions minimales du RRU ;

Considérant que l’argument selon lequel le bâtiment sur Rue Braemt serait "anormalement bas" est irrecevable, dans la mesure où cette hauteur participe au caractère spécifique et équilibré de la parcelle d’angle, et qu’il n’existe aucun principe général imposant l’alignement en hauteur des bâtiments en coin de rue, surtout lorsque l’urbanisme environnant bénéficie de cette rupture de gabarit ;

Considérant que l’absence de sous-sol, de locaux techniques et de gestion partagée pose un problème de fonctionnalité durable pour un immeuble collectif ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
Considérant qu’il est décidé d’émettre un avis défavorable sur la demande de transformation d’une maison unifamiliale en trois logements avec augmentation de volume, située Rue Braemt 3 / Chaussée de Louvain 141 ;

**avis favorable conditionnel minoritaire (commune)**

Vu la demande de Monsieur Giyasettin Demir , Avenue Paul Janson 55 à 1070 Anderlecht visant à transformer une maison unifamiliale en 3 logements avec augmentation du volume, situé Rue Braemt 3 Chaussée de Louvain 141 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**. ;

Considérant que la demande déroge à l’article du titre 2 du RRU (hauteur sous plafond) ;

Considérant qu’en situation de droit, l’immeuble se compose d’un commerce au rez-de-chaussée et d’un logement unifamilial au étage ;

Considérant qu’en situation de fait, ce logement est divisé en 3 unités ;

Considérant qu’il s’agit d’une parcelle d’angle avec une façade chaussée de Louvain et une façade rue Braemt ;

Considérant que le rez-de-chaussée est affecté à une boulangerie accessible depuis la chaussée de Louvain et que les logements sont accessibles par la rue Braemt ;

Considérant que la demande vise à rehausser de 2 niveaux le bâtiment rez +1 rue Braemt ;

Considérant que ce bâtiment est anormalement bas par rapport aux bâtiments voisins ;

Considérant que les appartements 1 chambre proposés au 1er et 2ème étage sont conformes aux normes d’habitabilité du RRU ;

Considérant que le logement sous combles déroge en terme de hauteur sous plafond (2,25 m de haut en moyenne en lieu et place de 2,30m) ;

Considérant que la dérogation est relativement minime et donc acceptable ;

Considérant que sur les plans présentés, il y a une incohérence au niveau des circulations verticales en particulier entre le 2ème et le 3ème étage ;

Considérant l’absence de paroi entre la salle de douche du 2ème étage et la cage d’escalier ;

Considérant l’absence de sous-sol et donc de locaux communs ;

Considérant l’espace perdu derrière le four de la boulangerie, facilement accessible par une porte rue Braemt ;

Considérant l’absence de légende sur les plans de façade ;

Considérant qu’il est prévu un toit plan sur le bâtiment rue Braemt et qu’il convient, au vu de sa surface de le végétaliser (toiture intensive) ;

Avis favorable conditionnel

* Corriger les plans de la circulation verticale entre le 2ème et le 3ème niveau
* Mettre une légende et expliciter la matérialité des façade
* Revoir la disposition de l’atelier afin d’offrir un local vélo accessible depuis la rue Braemt
* Prévoir une toiture végétale intensive sur la toiture plate du bâtiment rue Braemt

**AVIS Défavorable à la majorité**