

**URB/21068 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un rez commercial et un atelier en 2 logements ; Rue du Moulin 70 ;
introduite par BATI - BRAS S.R.L. Rue de Mont Saint-Pont 149 1440 Braine-le-Château.**

AVIS

Vu la demande de BATI - BRAS S.R.L., Rue de Mont Saint-Pont 149 à 1440 Braine-le-Château visant à transformer un rez commercial et un atelier en 2 logements, situé Rue du Moulin 70 ;

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

Considérant que la demande déroge au titre II du RRU en ce qui concerne :

- L'art 4 hauteur sous plafond – maison arrière
- L'art. 10 éclairage naturel – chambres en façade avant

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

Considérant qu'en situation légale il s'agit de bureaux au rez-de-chaussée dans le bâtiment avant et d'un atelier dans le bâtiment arrière ;

Considérant que le volume faisant objet de la présente demande est légal et qu'aucune modification celui-ci n'est prévue ;

Considérant que le projet vise à réaffecter les deux unités en 2 logements, un appartement 3 chambres dans le bâtiment avant et une maison de 3 chambres dans le bâtiment arrière ;

Considérant que l'appartement dans le bâtiment avant dispose de 3 chambres à coucher, 2 en façade avant et 1 en façade arrière à droite ;

Considérant que la salle à manger avec la cuisine ouverte et le salon sont disposés en enfilade en façade arrière; que le placement du salon au milieu du rez-de-chaussée le rend mal éclairé ;

Considérant que les pièces de vie sont orientées vers la cour intérieure, laquelle présente des dimensions réduites (3,3 m de profondeur x 4,87 m de largeur) ; que l'apport en lumière naturelle, les vues et la qualité d'usage de ces espaces peuvent s'en trouver limités ;

Considérant que les 2 chambres en façade avant dérogent au titre II du RRU en termes d'éclairage naturel ; qu'elles disposent d'environ 1,5 m² de superficie nette éclairante au lieu de 3m² pour la première chambre et 2,5m² pour la deuxième ;

Considérant que pour la maison arrière le séjour situé au rez-de-chaussée présente la même problématique d'éclairage que celui du bâtiment avant, dès lors qu'il est entièrement orienté vers une cour intérieure étroite de dimensions réduites (3,97 m x 3,79 m), ce qui est susceptible de limiter significativement l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que la maison comporte 3 chambres à coucher, à savoir 2 dans les combles et 1 au rez-de-chaussée à gauche ;

Considérant que la hauteur sous plafond n'est pas conforme au titre II du RRU pour les 2 niveaux ;

Considérant qu'en façade avant, le châssis initial placé en infraction est remplacé par 2 châssis en aluminium noir ;

Considérant que les briques en façade avant ont été remplacés par un enduit blanc ;

Considérant qu'en façade avant, seul le rez-de-chaussée fait partie de la présente demande ; que le reste de la façade présente des modifications par rapport à la situation de droit (divisions des châssis du 2^e étage, porte d'entrée de composition asymétrique et briques de verres ; qu'il y aurait lieu de préciser l'objet de la demande sur les plans ;

AVIS Défavorable (unanime)