**URB/20731 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformer une maison unifamiliale en 4 unités de logements et modifier le volume de la toiture ; Rue du Marteau 28 ;
introduite par Monsieur Joachim Ceuppens - IMMOBILIERE BRUXELLOISE S.A. Avenue des Genêts 16 à 1640 Rhode-Saint-Genèse.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Joachim Ceuppens IMMOBILIERE BRUXELLOISE S.A., Avenue des Genêts 16 à 1640 Rhode-Saint-Genèse visant à Transformer une maison unifamiliale en 4 unités de logements et modifier le volume de la toiture, pour un bien situé Rue du Marteau 28 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones 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 ;

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 29/09/2022 portant les références T.2022.0904/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Considérant que la demande tombe sous application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

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 déroge aux :

* l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) - dépasse de 1,40 m le plus haut
* l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) – lucarne en façade avant de 5,85m au lei de 4,83 m
* l’art. 3 §1 et 2 superficie minimale – chambre de l’appartement du rez-de-chaussée
* l’art. 10 éclairement naturel - pour la superficie éclairante du séjour/cuisine;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 26/09/2022 au 10/10/2022 et que 4 observation(s) et/ou demande(s) à être entendu a (ont) été introduite(s) ;

Considérant que ces réclamations portent sur :

* la faible qualité du local vélo/poussette
* les modifications de la toiture visible depuis l'espace public
* la mixité sociale du quartier ;
* les nuisances sonores et la privation d’ensoleillement provoquées par la terrasse au 1er étage située dans l’intérieur d’îlot ;

Considérant que la demande porte sur la réhabilitation d’un ancien hôtel de maître, actuellement affecté comme une maison unifamiliale, en 4 logements ;

Considérant que le bien est repris à l’inventaire du patrimoine et que la philosophie du projet vise à respecter la structure et les éléments d’architecture remarquables du bâtiment, en particulier la coupole octogonale, les cheminées côté rue qui seront conservées et prendront une place centrale dans les pièces de vie, les boiseries intérieurs, l’escalier qui sera restauré, les baies sur les façades ;

Considérant que le projet prévoit un minimum de cloisonnement et rend les espaces plus ouverts ;

Considérant que la seule modification du volume se situe au niveau de la toiture qui transformée en une toiture mansardée, sans rehausse significative du gabarit de l’immeuble ;

Considérant que la hauteur de la corniche ainsi que celle de la faitière sont conformes au titre I du RRU ;

Considérant qu’il est prévu un souplex 2 chambres dans la bâtiment arrière et un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée ;

Considérant que le souplex dispose d’un grand jardin privatif à l'arrière ;

Considérant que le balcon du séjour du souplex donne sur ce jardin ;

Considérant que les chambres au sous-sol ont une hauteur sous plafond suffisantes ;

Considérant que le séjour de l’appartement déroge au titre II du RRU en terme de superficies éclairantes ;

Considérant cependant que les baies en façade avant ne sont pas modifiées et que les châssis sont restaurés à l’identique ;

Considérant les superficies proposées pour les pièces de vie et la hauteur sous plafond ;

Considérant que de ce fait la dérogation est acceptable ;

Considérant que la dérogation en terme de superficie de la chambre à coucher est légère ;

Considérant que l’ accessibilité du local vélo/poussette est compliquée du fait de son placement à l’entresol du 1er étage;

Considérant que la terrasse au 2ème étage n’est pas conforme au code civil ;

Considérant que la création de cette terrasse pourrait également pousser les voisins adjacents à transformer leurs plateformes en terrasses, et du coup augmenter le risque de nuisances sonores dans le quartier ;

Considérant que celle-ci augmente aussi le nombre de vues directes dans le vide sur cour dans lequel donnent 2 chambres et 1 cuisine de 3 logements différents ;

Considérant que par rapport à la superficie totale du bâtiment, le projet prévoit une densification trop importante ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* corriger la légende pour les châssis de la façade avant sur les plans
* Ne prévoir que 3 logements
* Prévoir un local vélo qui respecte le vademecum régional
* Réduire la taille de la terrasse du 1er étage d’un tiers pour y placer une toiture verdurisée, et enlever le panneau opaque sur la longueur de celle-ci