

URB/20013 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en 4 logements, la modification de la façade avant et l'imperméabilisation de la cour ; Rue du Marteau 4; introduite par Monsieur Filip SIMAL Rue de Fouleng, 3 à 7943 Gages.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone 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 ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que le projet déroge aux art.13 du titre I (maintien d'une surface perméable) et à l'art.3 du titre II du RRU (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) ;

Vu l'avis du service d'incendie du 26 mars 2016 ;

Considérant qu'il s'agit de la mise en conformité de travaux déjà réalisés ;

Considérant que l'enquête publique a suscité 1 réaction concernant essentiellement la forte densification en matière de logement ;

Considérant l'imperméabilisation totale de la parcelle ;

Considérant l'absence de local poubelles et de caves individuelles;

Considérant l'appartement duplex rez-sous-sol ;

Considérant sa configuration qui ne permet de faire qu'une seule chambre et un espace bureau

Considérant que celui-ci comporte 2 salles de bain pour 1 seule chambre ;

Considérant que les chambres des appartements 2 et 3 dérogent de 0,40 m² aux superficies minimales du RRU et que cette dérogation est acceptable;

Considérant que la chambre de l'appartement n°4 en mezzanine déroge de 4 m² aux normes de superficie minimales du RRU ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant;

Considérant le nombre d'inscriptions à l'adresse depuis plus de 20 ans qui atteste sa division de puis de nombreuses années;

Considérant qu'en façade avant, la baie principale en arc de cercle a été modifiée et remplacée par une structure en béton ;

Considérant que cette modification est antérieure à l'inscription à l'inventaire ; (v. Photo de 1993-1995) ;

Considérant que les reliefs du rez-de-chaussée ont été lissés et que de ce fait, la façade perd de son caractère ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- rendre la cour perméable
- réorganiser l'étage sous-sol du duplex appartement 1 en supprimant une salle de bain et si possible créer un local poubelle;
- préciser le traitement des baies de la façade du bâtiment arrière
- introduire des plans modificatifs avec la coupe du sous-sol et la hauteur sous plafond et corriger les erreurs dans les formulaires (annexe 1 et formulaire statistique)