

URB/20041 : Demande de permis d'urbanisme pour rehausser de 3 étages le bâtiment principal comprenant 2 logements et rehausser d'un 2ème étage l'atelier en intérieur d'îlot afin d'aménager 4 logements supplémentaires ; Rue des Secours 21; introduite par Monsieur Jeremy HECHT - Switch Concept S.P.R.L. Rue Vallée Bailly, 83 à 14 20 Braine l'Alleud.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Jeremy HECHT Switch Concept S.P.R.L., Rue Vallée Bailly, 83 à 1420 Braine l'Alleud visant à transformer 2 logements et construire un volume supplémentaire pour créer 2 nouveaux logements dans le bâtiment avant et mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier arrière et la création d'un étage supplémentaire en 2 logements + stationnement, situé rue des Secours 21 ;

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la parcelle se situe en partie arrière sur la commune de Schaerbeek;

Considérant que la demande a pour but de transformer le bâtiment principal de 2 logements et rehausser le bâtiment de 3 étages afin de créer 2 nouveaux logements dans le bâtiment avant, mettre en conformité le changement d'affectation d'un atelier en intérieur d'îlot avec rehausse d'un étage supplémentaire afin de créer 3 places de parking et 2 logements;

Considérant que le projet vise dans le bâtiment avant à rehausser le bâtiment de 3 étages et déplacer la cage d'escalier existante, réaménager le logement du rez-de-chaussée ainsi que celui du 1er étage, construire un appartement 1 chambre de 57m² au 2ème étage et construire un appartement duplex 2 chambres (au 3ème et 4ème étage) de 84 m² et aménager une terrasse en façade avant ;

Considérant que le projet vise également dans le bâtiment arrière à rehausser le bâtiment d'un 2ème étage sous toiture, créer un parking de 3 places au rez-de-chaussée, aménager 2 logements 2 chambres aux étages, rehausser le mur mitoyen gauche de 2m de profondeur sur 3.52m de hauteur et le mur mitoyen droit de 0,8m de largeur sur 4,5m de hauteur en partie avant du bâtiment arrière et le mur mitoyen droit de 0,5m de profondeur sur 5m de hauteur en partie arrière du bâtiment arrière ;

Vu l'avis du SIAMU du 07/06/2016;

Vu l'enquête publique organisée du 20/06/2016 au 04/07/2016 qui n'a suscité aucune remarque;

Considérant que la rehausse du bâtiment principal se fait dans les gabarits autorisables par le Titre I du RRU et qu'elle referme une dent creuse;

Considérant que les appartements créés dans cette rehausse du bâtiment principal sont de qualité;

Considérant cependant que la terrasse du 4ème étage engendre des vues droites sur le voisin de gauche et qu'il y a lieu de réduire l'occupation de cette terrasse à 1,90m de la limite mitoyenne;

Considérant que la façade à rue s'intègre au bâti existant en ajoutant plus de verticalité grâce aux baies verticales des 3 nouveaux étages;

Considérant que l'emprise des balcons en façade déroge à l'article 10.2 du Titre I du RRU (angle de 50° au lieu de 45°);

Considérant cependant que la rehausse du bâtiment arrière d'un 2ème étage sous toiture déroge au Titre I art; 4 du RRU et qu'elle enclave la courette existante entre les 2 bâtiments;

Considérant que cette rehausse entraîne des rehausses des murs mitoyens de gauche et de droite en partie avant et arrière du bâtiment;

Considérant cependant que l'aménagement d'un parking au rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment diminue l'habitabilité du logement existant au rez-de-chaussée du bâtiment principal, amenant bruit et odeur de gaz d'échappement dûs aux passages des 3 voitures motorisées;

Considérant qu'il n'y a que 7,5m entre la façade arrière du bâtiment principal et la façade avant du bâtiment arrière ce qui nuit à la privacité entre les logements (éclairage, ventilation et vues des logements en intérieur d'îlot);

Considérant le vis-à-vis important entre la chambre 1 de l'appartement du 1er étage (A2) du bâtiment principal et l'espace extérieur (terrasse) de l'appartement B1 de l'arrière bâtiment, ce qui diminue l'habitabilité de cet appartement;

Considérant que la configuration des logements rénovés ne permet pas d'atteindre la surface éclairante nécessaire pour certaines pièces et déroge donc à l'article 11 du Titre II du RRU;

Considérant au vu de ce qui précède, l'augmentation du volume du bâtiment arrière ainsi que l'aménagement de 2 logements ne sont pas autorisables tels que présenté;

Vu que l'avis de la commission de concertation du 08/07/2016 a été reporté au 23/09/2016;

Vu les plans modificatifs introduits par le demandeur le 12/08/2016 qui suppriment la présence du parking de 3 voitures au rez-de-chaussée, ainsi que la terrasse en intérieur d'îlot et qui agrandissent le logement au rez;

Considérant que le réaménagement et l'agrandissement de l'appartement au rez-de-chaussée, la suppression de l'accès aux voitures et l'aménagement d'une zone tampon dans la courette améliorent le confort de ce logement existant;

Considérant que la rehausse du bâtiment principal de 3 étages se fait dans les gabarits autorisables et qu'elle referme une dent creuse;

Considérant que les appartements créés dans cette rehausse du bâtiment principal sont de qualité;

Considérant que la façade à rue s'intègre au bâti existant en ajoutant plus de verticalité grâce aux baies verticales des 3 nouveaux étages;

Considérant cependant que la rehausse du bâtiment arrière d'un 2ème étage sous toiture déroge au Titre 1 art 4 et art.6 du R.R.U. ainsi qu'au titre VIII, art.6;

Considérant que cette rehausse entraîne des rehausses des murs mitoyens de gauche et de droite en partie avant et arrière du bâtiment;

Considérant cependant que ces rehausses des murs mitoyens ont peu d'impact sur les parcelles voisines qui comportent elles aussi des arrières bâtiments dont le gabarit est semblable;

Considérant qu'il y a 10m entre la façade arrière du bâtiment principale et la façade avant du bâtiment arrière, grâce à la création de terrasses couvertes ce qui augmente la privacité entre les logements;

Considérant au vu de ce qui précède que le projet améliore la parcelle en refermant la dent creuse et en proposant 6 logements de qualité;

AVIS FAVORABLE À LA MAJORITÉ