

URB/20056 : Demande de permis d'urbanisme pour aménager une maison unifamiliale en 3 logements ; Rue de la Pacification 17; introduite par Messieurs Juan - Sylvain Garcia - Giraud rue de l'Etuve, 33 à 1000 Bruxelles.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;
Vu l'avis du service d'incendie du 2 septembre 2016 ;
Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction de la part du voisinage
Considérant que le projet prévoit une légère rehausse du volume de transition entre le bâtiment principal et le bâtiment arrière ;
Considérant que ce volume sur 2 étages a été autorisé par le PU 10.873 de 1929 ;
Considérant que ce volume est rehaussé afin d'obtenir la hauteur sous plafond conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;
Considérant qu'il s'agit d'une rehausse de 42 cm du mur mitoyen et que ce mur donne sur la cour de l'école ;
Considérant que cette rehausse n'aura aucun effet négatif sur l'ensoleillement de la cour de l'école ;
Considérant que le bâtiment arrière, dans le dernier permis délivré en 1929 était affecté en atelier ;
Considérant que la toiture à versant du bâtiment arrière sera remplacée par une toiture plate afin de s'accorder en hauteur avec le volume de transition, ;
Considérant de ce fait que la chambre 1 bénéficiera d'une meilleure hauteur sous plafond et d'un plus grand volume ;
Considérant que le présent projet vise à réaliser un duplex rez-1er sur l'ensemble du bâtiment avant, du bâtiment de transition et du bâtiment arrière pour réaliser un logement 3 chambres de 172 m² ;
Considérant qu'au 2ème étage un appartement 1 chambre est prévu ;
Considérant que la dimension du séjour-cuisine au 2ème étage n'est que de 27,16 m² et déroge légèrement aux titre II du RRU ;
Considérant qu'un appartement 1 chambre sera créé en duplex 3ème-comble ;
Considérant que la lucarne en façade arrière est conforme au RRU ;
Considérant cependant que ce logement ne dispose d'aucune vue horizontale sur l'extérieur;
Considérant que le cour est entièrement imperméabilisée depuis la construction du bien ; ;
Considérant qu'il convient d'améliorer l'aspect de l'intérieur de l'îlot et verduriser le patio ;
Considérant qu'il n'y a pas d'emplacement de parking;
Considérant la congestion du parking en voirie dans le quartier;
Considérant la trop forte densification en matière de logement;
Considérant que les locaux communs sont insuffisants et mal répartis ;
La dérogation au RRU est acceptée

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- [verduriser le patio
- [ne faire que 2 logements en réalisant un duplex 2ème - combles