

URB/20095 : Demande de permis d'urbanisme pour modifier la façade et l'affectation d'un local commercial au rez-de-chaussée avant en du logement, abattre 2 arbres, augmenter le volume et changer l'affectation d'un atelier en fond de parcelle en logement ; Rue de la Limite 63; introduite par Monsieur Heintz WERNER - Accelerate Growth S.P.R.L. Square Vergote, 25 A à 1200 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Heintz WERNER Accelerate Growth S.P.R.L., Square Vergote, 25 A à 1200 Bruxelles visant à modifier la façade et l'affectation d'un local commercial au rez-de-chaussée avant en du logement, abattre 2 arbres, augmenter le volume et changer l'affectation d'un atelier en fond de parcelle en logement, situé rue de la Limite 63 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement Considérant que le projet déroge l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
Vu l'avis du service d'incendie du 28/10/2016 ;
Considérant que les 3 logements existants aux étages sont légaux et existent depuis au moins 1947 ;
Considérant que la demande vise à réaffecter un commerce et un atelier vide depuis de nombreuses années ;
Considérant que le maintien d'un commerce dans cette portion de rue ne se justifie pas ;
Considérant que le logement du rez-de-chaussée est conforme au RRU et bénéficiera d'un espace extérieur privatif avec des claustras afin de préserver l'intimité entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière ;
Considérant la présence de caves individuelles, d'un local vélo-poussette et d'un local poubelle ;
Considérant la présence d'une remise au milieu du jardin ;
Considérant que cette remise sera démolie dans le nouveau projet afin d'aérer l'intérieur de l'îlot ;
Considérant que pour le bâtiment arrière (ancien atelier), la profondeur autorisée par permis était de 4,26 m ;
Considérant que dans la situation de fait la profondeur du rez-de-chaussée de l'atelier fait en réalité 7,96 m ;
Considérant que le présent projet propose de reculer la façade du bâtiment arrière au rez-de-chaussée à 6,04 m afin qu'il y ait un espace suffisant entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière mais pour que le séjour du rez-de-chaussée ait une surface suffisante par rapport aux normes d'habitabilité ;
Considérant que la cour entre les deux parties de l'immeuble n'a plus été entretenue depuis de nombreuses années ;
Considérant que des arbres ont poussé de manière anarchique et que leurs racines menacent la stabilité des constructions ;
Considérant qu'il convient de réaménager l'espace entre les deux bâtiments en autorisant l'abattage des arbres et en prévoyant, comme c'est le cas dans le projet, un aménagement paysager de l'espace entre les deux bâtiments ;
Considérant la densification importante de la parcelle ;
Considérant cependant qu'il s'agit de la réaffectation de deux locaux laissés à l'abandon depuis de nombreuses années et que la solution proposée semble la plus adaptée à l'immeuble ;
Considérant que la façade avant sera rénover en supprimant la vitrine et la porte du commerce au rez-de-chaussée ;
Considérant que les nouveaux châssis seront dans un ton et un matériau identique à ceux des autres étages de l'immeuble ;
Considérant que les carrelages seront remplacés par un cimentage en ton gris clair ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

[soigner l'aspect esthétique des toitures plates