

URB/20119 : Demande de permis d'urbanisme pour régulariser des annexes au rez-de-chaussée arrière et en toiture, mettre en conformité une terrasse au dernier étage et réaménager les logements ; Rue Brialmont 13; introduite par Monsieur Claudio MINACAPELLI Veldstraat, 16 à 1800 Vilvoorde.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet déroge à l'art.4 (profondeur de la construction) et art.6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;
Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
Vu l'avis favorable du service d'incendie du 02/08/2017 ;
Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction de la part du voisinage ;
Considérant que l'immeuble comporte actuellement 7 logements en infraction ;
Considérant qu' en situation légale l'immeuble comporte 4 appartements ;
Considérant que la présente demande vise à revenir à la situation légale en ce qui concerne le nombre d'appartements ;
Considérant que les appartements des 1,2 et 3ème étages, en situation légale comportent 2 chambres mais que les normes d'habitabilités du RRU ne sont pas respectées en terme de surface habitable ;
Considérant que les appartements des 1, 2ème et 3ème étages sont réorganisés en appartements 1 chambre pour tendre à respecter les normes d'habitabilité du RRU ;
Considérant qu'une annexe a été construite sur le toit afin de donner accès à la toiture plate transformée en terrasse ;
Considérant que cette annexe dépasse légèrement du mitoyen voisin (50 cm) ;
Considérant que l'annexe est en retrait de 5,25 m par rapport à la rue Brialmont et que la toiture est en pente ;
Considérant que l'annexe est en retrait de 4,75 m par rapport à la rue de la Comète ;
Considérant dès lors qu'il n'y a aucun impact visuel sur l'espace public ;
Considérant que les murets qui entourent actuellement la terrasse seront remplacés par des gardes-corps métalliques afin d'alléger l'ensemble ;
Considérant que la terrasse est conforme au code civil en terme de vues ;
Considérant que le projet vise également à régulariser l'annexe au rez-de-chaussée ;
Considérant que le mitoyen a été rehaussé de 1m ;
Considérant que cette rehausse ne porte pas préjudice au voisin ;
Considérant que cette annexe permet de disposer d'un WC conforme au rez-de-chaussée ;
Considérant que l'appartement du rez est réorganisé en duplex avec la salle de bain au sous-sol ;
Considérant que chaque logement dispose d'une cave ;
Considérant la présence d'un local vélos poussettes ;

La commission de concertation accorde les dérogations au RRU

AVIS FAVORABLE (UNANIME)