

URB/20186 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la couverture de la cour et la construction d'annexes, le changement d'affectation du commerce vers du bureau et la création d'un studio ; Rue de la Limite 35; introduite par Monsieur Yilmaz YILDIZ Budasteenweg, 90 à 1830 Machelen.

AVIS

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 du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet déroge aux art.4 (profondeur de la construction) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande tombe sous l'application de l'article 92 du CoBAT (Règlement communal d'urbanisme), absence de toiture verte ;

Considérant que le projet déroge 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 28 septembre 2017 ;

Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réaction de la part du voisinage ;

Considérant que la situation légale du bien est un immeuble avec commerce au rez-de-chaussée et 2 logements légaux plus des combles non aménagés ;

Considérant que le permis PU 6311 de 1902 autorisait la construction d'une annexe sur 2 niveaux le long du mitoyen en laissant 1 vide de 1m entre le mur de l'annexe et le mitoyen ;

Considérant que le mur du fond de la parcelle est très haut que que l'on peut admettre que l'annexe existante soit rallongée jusqu'au mitoyen du fond ;

Considérant que la cour a été entièrement couverte ;

Considérant que la demande vise à transformer le commerce au rez-de-chaussée en espace « bureau » pour une surface de 104 m² ;

Considérant qu'en zone d'habitation, l'affectation bureau est autorisée jusqu'à 250 m² ;

Considérant la densification trop importante de l'intérieur d'îlot et l'imperméabilisation totale de la parcelle ;

Considérant que la kitchenette et l'espace sanitaire paraissent trop importants et disproportionnés ;

Considérant que les deux logements existants dans l'immeuble sont légaux mais ne sont pas conformes aux normes actuelles du RRU ;

Considérant dès lors qu'il convient de les améliorer pour qu'ils tendent à respecter ces normes ;

Considérant que le logement 2 chambres du 1er étage a un séjour et une cuisine trop petits et que son agencement pourrait-être revu ;

Considérant que les chiens assis proposés sont conformes au RRU ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation des combles en 3ème logement ;

Considérant que l'appartement du 2ème étage n'est pas conforme aux normes du RRU ;

Considérant la taille de l'immeuble et la densification trop importante en terme de nombre de logements ;

Considérant que la demande vise également la transformation de la vitrine en façade avant ;

Considérant que le maintien d'une vitrine commerciale ne se justifie pas pour une affectation bureau ;

Considérant que les châssis des étages sont en bois brun et qu'il est prévu de remplacer la vitrine et la porte au rez-de-chaussée par des menuiseries en PVC ;

Considérant qu'il convient d'harmoniser les matériaux en façade avant ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

! démolir une partie de la couverture de la cour et se conformer au 3/4 de la parcelle en ce qui concerne l'annexe de gauche

! prévoir une zone perméable à la place

! réorganiser le logement du 1er étage en 1 logement 1 chambre en augmentant la taille du séjour et en créant une cuisine intégrée dans l'espace séjour

! créer un duplex 2ème-combles

! verduriser la toiture de l'annexe

! prévoir des châssis et une porte en bois au rez-de-chaussée et dans le chien-assis afin d'uniformiser les matériaux de façade...

! La dérogation est acceptée pour la prolongation de l'annexe de droite et refusée pour la prolongation de l'annexe de gauche.