

URB/20245 : Demande de permis d'urbanisme pour renover un immeuble comprenant 4 logements légaux, créer une lucarne en façade arrière et rehausser un mur mitoyen ; Rue de la Limite 10; introduite par Monsieur et Madame Vincent et Alice CASTANIE - VAN DALEN rue Alexandre Markelbach, 65 à 1030 Bruxelles.

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 tombe sous l'application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Considérant que le projet déroge à l'art.6 (toiture – lucarnes) du titre I du RRU

Vu l'avis du service d'incendie du 13 décembre 2017 ;

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

Considérant que le bien comporte 4 logements légaux (confirmés par un acte de division de 2017) ;

Considérant que la demande vise à rénover l'ensemble de l'immeuble ;

Considérant qu'un duplex rez-sous-sol de 2 chambres est crée ;

Considérant que les deux chambres ont une superficie nette éclairante suffisante ;

Considérant que les hauteurs sous plafond des chambres sont respectivement de 2,47 m et 2,30 m ;

Considérant que l'architecte a déclaré en séance que la dalle en béton présente dans la pièce annexe sera démolie et que ce fait, la hauteur sous plafond se rapprochera de la hauteur demandée par le RRU;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que l'appartement 2 chambres à un accès privatif au jardin ;

Considérant que l'appartement 1 chambre au 1er étage est conforme aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que l'annexe à l'entre-sol a été connectée à l'appartement pour créer une chambre ;

Considérant que le niveau de cette annexe sera sur-élevé afin qu'il y ait la hauteur sous-plafond suffisante ;

Considérant que la rehausse de cette annexe est conforme au RRU ;

Considérant cependant qu'elle s'appuie sur le mitoyen du n° 8 beaucoup plus élevé et plus profond ;

Considérant que ce logement bénéficiera d'une terrasse conforme au code civil en matière de vues ;

Considérant que au 2ème étage, un studio est aménagé ;

Considérant qu'à cet étage, les annexes WC (autorisées par un ancien permis) sont démolies afin de clarifier et d'uniformiser la façade arrière ;

Considérant que sur les plans, il ne s'agit pas d'un studio mais d'un logement à pièces différenciées ;

Considérant que la pièce séjour-cuisine présente une superficie de 22 m² ce qui n'est pas conforme aux normes de superficie du titre II du RRU ;

Considérant que le déficit de surface résulte d'une situation existante et légale de droit;

Considérant que ce logement bénéficie d'une terrasse avec un retrait latéral suffisant pour se conformer au code civil en matière de vues ;

Considérant la création d'un duplex 3ème-combles avec l'édification d'une lucarne en façade arrière afin d'offrir une hauteur sous plafond réglementaire à la chambre ;

Considérant que les toitures plates seront végétalisées ;

Considérant que la demande prévoit une mixité de logement ;

Considérant la présence de caves individuelles pour chaque appartement ;

Considérant l'absence de locaux poubelles et vélos-poussettes ;

Considérant cependant qu'il s'agit de logements légaux existants ;

Considérant que la demande améliore le confort et l'habitabilité de l'immeuble ;

La commission accorde la dérogation au RRU

AVIS FAVORABLE (UNANIME)