

URB/20282/ : Demande de permis d'urbanisme pour réaménager 3 logements légaux, régulariser des annexes dans la cour, changer l'affectation d'un atelier à l'arrière en logement et rehausser la toiture ; Rue des Moissons 49; introduite par Monsieur Yannick CALLENS - CALLENS PROPRIETIES S.P.R.L. rue Souveraine, 96 à 1050 Bruxelles.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle 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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
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 qu'en matière d'habitabilité la demande déroge aux art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables), art.4 (profondeur de la construction) et art.10 (superficie nette éclairante) du titre II du RRU ;
Vu l'avis du service d'incendie du 18/06/2018 ;
Considérant que le bien se compose légalement de 3 logements depuis les années 70, d'un atelier à l'arrière construit sur 2 niveaux et sur une profondeur de 4,50 m depuis le mur du fond et d'une annexe sur 2 niveaux construite le long du mitoyen de droite (n°51) ;
Considérant que l'atelier a été agrandi sans permis et que la cour le long de l'annexe a également été couverte ;
Considérant que la présente demande vise à améliorer et réorganiser les logements existants ;
Considérant qu'en situation existante, le bien se compose d'un logement 2 chambres au rez-de-chaussée ; un appartement 1 chambre avec la chambre accessible par le pallier commun au 1er étage et d'un appartement 1 chambre au 1er étage ;
Considérant qu'au rez-de-chaussée, il est prévu un appartement 3 chambres avec extension dans l'ancienne partie atelier ;
Considérant que les deux chambres au rez arrière ne bénéficient pas de suffisamment d'éclairage direct ;
Considérant que la chambre au 1er étage de l'atelier n'a pas la hauteur sous plafond suffisante (2,44 m au lieu de 2,50) ;
Considérant que la dérogation est minime (6 cm) ;
Considérant que la cuisine et la salle à manger au rez-de-chaussée ne présentent pas non plus une hauteur sous plafond suffisante (entre 2,44 et 2,25 m) ;
Considérant cependant qu'il s'agit d'un bâtiment existant ;
Considérant que l'ensemble des pièces de séjour est suffisamment vaste que pour autoriser la dérogation ;
Considérant que pour améliorer la situation, il est prévu de transformer une partie de la toiture de l'annexe en coupole pour apporter plus de lumière ;
Considérant qu'une partie des toitures sera démolie pour recréer un espace cour et jardin ;
Considérant qu'au 1er étage, il y a une distance de 18 m entre la fenêtre du salon de l'appartement avant et la chambre de l'appartement arrière ;
Considérant qu'il est prévu de créer une terrasse sur la toiture plate dans l'intérieur d'îlot ;
Considérant la promiscuité et les nuisances qu'une telle terrasse pourra engendrer ;
Considérant que la parcelle, côté 51 est entièrement construite (atelier d'encadreur) ;
Considérant que le logement au 1er étage sera réorganisé afin de se conformer le mieux possible aux normes d'habitabilité du RRU et que la chambre aura un accès direct sans passer par les communs avec le reste du logement ;
Considérant que cette chambre déroge en terme de surface habitable aux normes d'habitabilité du RRU mais qu'il s'agit d'un logement légal existant et que la situation globale du logement est améliorée ;
Considérant que l'appartement 1 chambre au 2ème étage sera transformé en logement triplex 3 chambres avec rehausse de la toiture ;
Considérant que le bâtiment est actuellement beaucoup plus bas que ses voisins et fait un effet « dent-creuse » ;
Considérant que la rehausse de la toiture s'alignera avec la faîte du toit du bâtiment le plus bas, sans dépasser le bâtiment le plus haut ;
Considérant que la ligne de la corniche ne sera pas modifiée ;

Considérant que la façade avant ne sera pas modifiée et qu'il est prévu un remplacement des châssis en châssis bois

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- ne pas utiliser la toiture plate entre les bâtiments en terrasse et verduriser toutes les toitures plates
- prévoir un maximum de pleine terre dans la cour
- aligner les châssis de la rehausse aux baies existantes
- étudier la possibilité de mettre une citerne de récupération des eaux pluviales
- pérenniser le système pour les vélos
- améliorer l'isolation des murs existants non mitoyens

La Commission de concertation accorde les dérogations au RRU