

URB/20298 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la couverture de la cour au rez, la construction d'une annexe au 1er étage et la création d'une terrasse au 2ème étage (uniquement couverture de la cour autorisée); Rue des Deux Eglises 58 ; introduite par Monsieur Rahman COLAK Rue des Deux Eglises 58 bte 1 à 1210 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Rahman COLAK , rue des Deux Eglises 58 bte 1 à 1210 Bruxelles visant à mettre en conformité la couverture de la cour au rez, la construction d'une annexe au 1er étage et la création d'une terrasse au 2ème étage, d'un immeuble situé Rue des Deux Eglises 58 ; 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 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.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU ; Vu l'avis du service d'incendie du 05/07/2018;

Considérant que le bien se compose d'un commerce au rez-de-chaussée et d'un logement unifamiliale aux étages ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser des annexes construites en infraction par le propriétaire précédent tout en gardant le caractère unifamilial du bien ;

Considérant que la couverture de la cour permet d'offrir un espace de rangement supplémentaire au commerce ;

Considérant que cette couverture n'entraîne pas une imperméabilisation supplémentaire de la parcelle, l'espace étant anciennement une cour dallée ;

Considérant que le bien se situe près du coin, qu'il est enclavé et que la parcelle est très petite ;

Considérant que le maintien de l'annexe au 1^{er} étage ne se justifie pas ;

Considérant qu'il existe une salle de bain à l'entresol et au 3^{ème} étage et que dès lors le maintien d'une salle de bain au 1^{er} ne se justifie pas ;

Considérant que la pièce en annexe n'a pas la hauteur sous plafond suffisante que pour être utilisée comme pièce de vie ;

Considérant que la présence de cette annexe rend inutilisable comme pièce de vie la pièce arrière de 14 m² par manque d'éclairage naturel suffisant ;

Considérant que la suppression de l'annexe engendrerait la suppression de la terrasse du 2^{ème} étage, construite en dépit des règles de l'art ;

Considérant que cette terrasse n'est pas conforme au code civil en matière de vues directes ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Supprimer l'annexe du 1er étage ainsi que la terrasse qu'elle soutient

Les dérogations aux articles 4 et 6 du RRU sont refusées.