

URB/20425 : Demande de permis d'urbanisme pour régulariser des annexes en infraction, construire une annexe sur 3 niveaux et rehausser la toiture; Rue Verte 31; introduite par Monsieur Gürsel Ünlü Rue Gaucheret 4 bte b024 à 1030 Schaerbeek.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Gürsel Ünlü , rue Gaucheret 4 bte b024 à 1030 Schaerbeek visant à régulariser des annexes en infraction, construire une annexe sur 3 niveaux et rehausser la toiture d'un immeuble, situé Rue Verte 31 ;
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 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
Vu l'avis du service d'incendie du 03/06/2019 ;
Considérant que l'enquête publique a suscité des réactions de la part des habitants de la maison voisine, 29 rue Verte ;
Considérant que la situation légale du bien est commerce (boulangerie et son atelier) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages ;
Considérant que la présente demande vise entre autre à régulariser la construction d'une annexe sur deux niveaux (niveau sous-sol-jardin et rez-de-chaussée) avec rehausse du mitoyen ;
Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble se compose de 3 appartements 1 chambre au 1^{er}, 2^{ème} et étages sous combles ;
Considérant que la demande vise à rehausser la façade avant afin de créer un duplex 3 chambres avec une hauteur sous plafond suffisante ;
Considérant que l'immeuble est moins haut de ses deux immeubles mitoyens ;
Considérant que cette rehausse est conforme au RRU et que les chiens assis également ;
Considérant cependant que ceux-ci sont fort présents et dans l'alignement de la façade avant;
Considérant que les nouvelles baies construites en façade avant s'accordent en taille et en division avec les baies existantes ;
Considérant que la demande vise également à construire à l'arrière une annexe sur 3 niveaux en s'appuyant sur le mitoyen du 33 afin de créer des appartements 2 chambres ;
Considérant que ces trois logements sont conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;
Considérant que l'augmentation du nombre de chambres permettra à l'immeuble d'accueillir des couples avec enfants ;
Considérant l'existence d'un jardin qui pourrait permettre aux famille d'avoir un accès extérieur ;
Considérant que l'annexe au rez-de-chaussée déroge de plus de 4 m en profondeur par rapport aux deux mitoyens ;
Considérant cependant que cet atelier, construit en infraction depuis de nombreuses années permet l'activité commerciale du rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande prévoit également un 4^{ème} logement au sous-sol jardin prévu pour le « concierge » de la boulangerie;
Considérant qu'un logement de 52 m² ne se justifie pas pour une salle de repos ou de garde du personnel ;
Considérant que la pièce de vie ne présente pas une hauteur sous plafond suffisante et déroge aux normes d'habitabilité du RRU;
Considérant que l'annexe au sous-sol dépasse de plus de 10 m en profondeur les mitoyens ;
Considérant que le projet vise à améliorer complètement l'immeuble en ce compris l'atelier et qu'il convient dès lors de prêter attention à l'isolation phonique;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Réduire l'annexe au sous-sol-jardin et l'aligner sur l'annexe du rez-de-chaussée
Permettre aux logements aux étages d'avoir un accès au jardin
Améliorer le local vélo-poussette
Prévoir une isolation acoustique des deux mitoyens par rapport à l'atelier de boulangerie
Reculer les lucarnes en toiture d'environ 30 cm par rapport à la corniche
Mettre une toiture verte extensive sur les 2 annexes.