

URB/20132 : Demande de permis d'urbanisme pour rehausser une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée afin d'étendre le commerce au 1er étage et créer 2 logements ; Chaussée de Haecht 43; introduite par Madame Gulcan KOKSAL Sint-Annalaan, 115 à 1853 Strombeek-Bever.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant au plan Régional d'affectation du sol ;
Considérant que le bien se situe en zone mixte au PPAS n°31 rue Royale, AR 02/04/1981 ;
Considérant que le projet tombe sous l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;
Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
Considérant que le projet déroge au PPAS n° 31 « rue Royale » A.R. 02/04/1981 ;
Considérant que le projet déroge aux art.5 (hauteur de la façade avant) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU
Considérant que le projet déroge aux art. 3 (superficie minimale) , art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables), art.16 (local d'entreposage des ordures ménagères), art.18 (local pour le rangement du matériel de nettoyage), art.15(ascenseur) et l'art.17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) du titre II du RRU ;
Considérant que le projet déroge à l'art.6 du titre VIII du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement) ;
Vu l'avis du service d'incendie du 21/04/2017 ;
Considérant que le projet se situe en liseré commercial et que l'extension du commerce au 1er étage est acceptable ;
Considérant qu'un studio est un logement à pièce non différenciée et qu'un duplex ne peut pas être considéré comme un studio mais bien comme un logement 1 chambre;
Considérant de ce fait que la pièce de séjour-cuisine n'a pas la surface suffisante (18 m²) ;
Considérant que le séjour n'a pas la hauteur sous plafond suffisante (2,32 m) ;
Considérant qu'il est prévu un appartement triplex 1 chambre au 4,5 et 6èmes étages ;
Considérant qu'on ne peut pas additionner les surfaces des séjours répartis sur 2 niveaux ;
Considérant que de ce fait, les séjours ne présentent pas une surface suffisante ;
Considérant que la chambre à coucher ne présente pas non plus une surface suffisante (13 m²) ;
Considérant la forme en triangle de la parcelle et l'exigüité de celle-ci ;
Considérant qu'il est difficilement possible de créer les locaux communs exigés par le RRU ;
Considérant que de ce fait la parcelle ne convient pas à la création de logements multiples ;
Considérant que la demande déroge au PPAS rue Royale en ce que les prescriptions graphiques prévoient une toiture en pente ;
Considérant que le PPAS autorise pour cette parcelle 5 niveaux plus 1 un toiture ;
Considérant que la demande déroge au PPAS et au RCU en matière de matériaux de façade ;
Considérant que le parti-pris pour l'extension est résolument moderne et peut s'inscrire de manière harmonieuse dans le bâti existant ;
Considérant que le bien ne se trouve pas sur le tracé royal et que chaussée de Haecht, on pourrait accepter une architecture moins classique ;
Considérant que l'extension dépasse en hauteur de 4 m le voisin le moins élevé ;
Considérant le retrait prévu par rapport à celui-ci ;
Considérant cependant que cette extension est fort prégnante par rapport à celui-ci;

AVIS FAVORABLE À LA MAJORITÉ

- ! conserver le caractère unifamilial de l'immeuble
- ! supprimer les gardes-corps autour de la toiture verte
- ! retravailler le dernier étage à fin de moins impacter le voisin de gauche et minimiser la dérogation au PPAS
- ! prolonger la continuité entre le rez-de-chaussée et les étages en prolongeant les lambris en bois de part et d'autre des baies, le long des mitoyens