

URB/20227 : Demande de permis d'urbanisme pour changer l'affectation d'un rez-de-chaussée commercial en logement et rénover les logements aux étages ; Rue du Vallon de 36 à 38 ;
introduite par Madame Nathalie SLUPOWSKI ZAHAV S.P.R.L. rue de la Concorde, 66 bte 1 à 050 Bruxelles.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et se situe dans la zone de protection du bâtiment classé rue du Vallon 28 ;
Vu l'avis du service d'incendie du 18/01/2018 ;
Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre II du RRU (hauteur sous plafond) ;
Considérant que le projet tombe également sous l'application de l'article 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque lors de l'enquête publique ;
Considérant que le bien se compose légalement de 3 logements (1 logement par étage : 1er, 2ème et 3ème) et d'un commerce au rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un quatrième logement avec le changement de destination du commerce au rez-de-chaussée en un logement une chambre ;
Considérant que le bien se composera de 2 studios, 1 logement une chambre et 1 logement duplex 2 chambres ;
Considérant que le bien a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme le 12/06/2012 pour changer le rez-de-chaussée commercial vers du logement (demande non conforme aux normes d'habitabilité) ;
Considérant qu'une annexe a été construite sans permis d'urbanisme au rez-de-chaussée (annexe arrière droite) ;
Considérant qu'il s'agit de nouveaux propriétaires et que ceux-ci souhaitent régulariser la situation du bien ;
Considérant que l'annexe en infraction sera partiellement démolie et qu'une petite partie sera conservée pour installer la salle de douches ;
Considérant que la démolition d'une partie de l'annexe infractionnel permettra d'avoir un éclairage naturel suffisant ;
Considérant que la partie d'annexe conservée est construite sur une ancienne cour et n'augmente pas l'imperméabilité de la parcelle ;
Considérant que des plantes seront mises le long du mur mitoyen de la cour ;
Considérant que le logement créé au rez-de-chaussée est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du RRU à l'exception de la hauteur sous plafond de la chambre à coucher (2.26m au lieu de 2.5m) ;
Considérant que la chambre se trouve dans une annexe existante ;
Considérant que la demande prévoit de réaménager les étages afin d'améliorer l'habitabilité des logements ;
Considérant que les entresols actuellement dissociés des logements seront reliés avec les logements des 1er et 2ème étages avec l'ajout de nouveaux escaliers ;
Considérant que la toiture de l'annexe sera rehaussée sur la largeur du nouvel escalier du 2ème étage ;
Considérant que cette rehausse s'aligne avec le débordement du bâtiment mitoyen de gauche ;
Considérant que celle-ci ne déroge pas au titre I du RRU ;
Considérant que la demande prévoit également la création d'un balcon avec escalier qui mènerait à une terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe ;
Considérant que des bacs à plantes et des brises vues seront mis ;
Considérant que les bâtiments situés en face sont entièrement aveugles ;
Considérant que la cheminée à l'arrière sera démolie ;
Considérant que la façade est légèrement modifiée avec la fermeture d'une fenêtre sur le haut et la remise en place d'une table comme à l'origine ;
Considérant que la demande porte sur le remplacement du châssis en bois par du pvc ;

Considérant que l'accès au logement du rez se fera par le même accès que les autres logements et que la porte de l'ancien commerce sera bloquée par une cloison placée derrière celle-ci sans porter atteinte à l'aspect extérieur de la façade ;
Considérant que le projet améliore l'habitabilité générale de l'immeuble ;
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;
Considérant que chaque logement aura une cave individuelle ;
Considérant l'absence de local vélos/poussettes ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ

- ! Prévoir un châssis en PVC structuré pour la fenêtre avant du rez-de-chaussée
- ! Prévoir le local poubelles dans la cave commune
- ! Prévoir un revêtement perméable pour la cour (klinkers non jointifs p.ex.)
- ! Regrouper les descentes d'eau et améliorer l'aspect de la façade arrière

En l'absence de BUP-DU