

URB/20301 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer une maison unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en 4 logements une chambre et construire une annexe sur 3 niveaux à l'arrière; Rue Verte 70; introduite par Monsieur Ilkay SAGLAM Hazelaarstraat, 98 à 1702 Dilbeek.

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 à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
Considérant que la demande 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 la demande déroge à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante) ;
Vu l'avis du service d'incendie du 10 juillet 2018 ;
Considérant que le bien est considéré comme « ruine » au cadastre et a subi un incendie ;
Considérant dès lors qu'il était nécessaire d'introduire une demande de permis d'urbanisme avec architecte avant tous travaux de réhabilitation ;
Considérant que tant au cadastre que dans les registres de l'urbanisme le bien est considéré comme immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée et unifamilial aux étages ;
Vu le permis 12.503 de 1935 autorisant la construction d'une annexe sur une partie de la cour au rez-de-chaussée ;
Considérant que la demande porte sur la création de 4 appartements 1 chambre ;
Considérant l'absence de mixité en matière de logement ;
Considérant que la demande vise également la démolition de l'annexe au rez-de-chaussée et la reconstruction d'une annexe sur 4 niveaux ;
Considérant la création d'une petite zone de cour et jardin, ce qui permettra d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;
Considérant que chaque appartement possède une cave ;
Considérant l'absence de local vélo-poussette ;
Considérant la densification trop importante, tant en matière de nombre de logements qu'en terme de construction ;
Considérant que si le projet est diminué de deux unités de logement, il n'est plus nécessaire de réaliser les deux derniers niveaux de l'annexe ;
Considérant que la parcelle est située près d'un angle et que le mitoyen avec le bâtiment d'angle de la rue de l'Ascension est particulièrement élevé ;
Considérant dès lors que la construction de 2 niveaux d'annexe n'aggraverait pas les conditions d'ombrage de la parcelle voisine n°68 ;
Considérant que la toiture plate fait plus de 15 m², et suivant le RCU devrait être verdurisée ;
Considérant que les surfaces éclairantes sont légèrement insuffisantes pour les pièces de vie ;
Considérant qu'il s'agit de baies existantes dont la taille ne sera pas modifiée ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- Ne réaliser que 2 logements
- Limiter l'annexe à l'arrière à 2 niveaux
- Verdurer le toit plat de l'annexe
- Prévoir un local vélos-poussettes au rez-de-chaussée