

URB/20310 : Demande de permis d'urbanisme pour diviser une maison unifamiliale en 3 logements (1 duplex rez/sous-sol, 1 logement au 1er étage, 1 duplex 2ème/combles) et mettre en conformité la construction d'une annexe au rez-de-chaussée ; Rue Potagère 132; introduite par Monsieur et Madame Adnan - Nurten CALISKAN - YILDIRIM Rue Potagère 132 à 1210 Bruxelles .

AVIS

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 bien est repris à l'inventaire du patrimoine ;
Vu l'avis du service d'incendie du 07/08/2018 ;
Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
Considérant que le projet déroge également aux articles : 3 (normes minimales de superficie), 10 (éclairage naturel), 16 (local commun à ordures) et 17 (local commun pour vélo et voitures d'enfant) du titre II du RRU ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque/réclamation lors de l'enquête publique ;
Considérant que l'affectation légale du bien est une maison unifamiliale ;
Considérant qu'actuellement le bien est utilisé illégalement en 4 logements (duplex rez/sous-sol, 1er étage, 2ème étage et combles) et que la parcelle a complètement été imperméabilisée ;
Considérant que le projet prévoit la division en 3 logements (1 duplex rez/sous-sol deux chambres, 1 logement une chambre au 1er étage, 1 duplex 2ème/combles deux chambres) ;
Considérant que la demande porte également sur la régularisation d'une annexe au rez-de-chaussée ;
Considérant que cette annexe dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ;
Considérant que celle-ci n'a pas été construite dans les règles de l'art (construction en tôle ondulée) ;
Considérant que cette annexe n'a pas d'utilisation dans les plans et empêche la jouissance du jardin pour le séjour et la cuisine ;
Considérant que l'éclairage naturel n'est pas suffisant pour les chambres à coucher du duplex rez/sous-sol ;
Considérant l'absence de salle de bain/salle de douche pour ce logement dans les plans ;
Considérant qu'aucune utilisation est indiquée pour plusieurs pièces ;
Considérant que l'aménagement du sous-sol en logement ne permet pas d'avoir des locaux communs ;
Considérant que le logement du 1er étage déroge aux articles 3 (normes minimales de superficie) pour la chambre à coucher (11.5 m² au lieu de 14m²) et 10 (éclairage naturel) pour le séjour (environ 6m² au lieu de 7.2m²) ;
Considérant que les chambres de l'appartement duplex 2ème étage/combles dérogent à l'article 10 du titre II du RRU ;
Considérant que la terrasse au 2ème étage ne respecte pas le code civil ;
Considérant que l'abri de jardin construit en fond de parcelle sans autorisation a été démoli ;

Les dérogations au RRU sont refusées

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- ne faire que 2 logements
- prévoir des locaux communs
- démolir l'annexe en infraction au rez-de-chaussée ;
- réduire la surface imperméable/terrasse et verdurer
- respecter le code civil pour la terrasse au 2ème étage