

**URB/20166/ : Demande de permis d'urbanisme pour transformer avec augmentation du volume une maison unifamiliale en 3 logements - ; Rue Saint-Alphonse 22  
Rue Saxe-Cobourg 51;  
introduite par Monsieur Martin HILL Avenue de Tervueren, 328 bte 8 1150 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 ;  
Vu l'avis du service d'incendie du 13/07/2017 ;  
Considérant que le projet déroge aux articles : 6 du titre I (toiture, lucarnes), 13 du titre I (maintien d'une superficie perméable) et 4 du titre II (hauteur sous plafond des locaux habitables) du RRU ;  
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque lors de l'enquête publique ;  
Considérant que la demande porte sur l'augmentation de volume, avec à savoir :  
la régularisation de la réalisation d'un étage supplémentaire (passage d'un gabarit rez+1+toiture vers rez+2+toiture)  
la régularisation de la couverture de la cour et de la construction d'annexes  
la réalisation de deux chiens assis  
Considérant que l'immeuble était anormalement bas par rapport aux autres bâtiments ;  
Considérant que la construction d'un étage supplémentaire doit remonter à de nombreuses années et que cette rehausse s'intègre avec les gabarits des immeubles voisins ;  
Considérant que la superficie de la cour était d'environ 10m<sup>2</sup> et que sa couverture ne densifie pas dramatiquement cet intérieur d'îlot ;  
Considérant qu'il s'agit d'une parcelle d'angle et que cette cour était enclavée entre les bâtiments voisins ;  
Considérant que la couverture de la cour et la construction d'annexes permet d'offrir une superficie habitable plus importante (environ 40 m<sup>2</sup> par étage) ;  
Considérant que la création de chiens assis en façade avant permet d'aménager un bureau et une chambre et offre une meilleure hauteur sous toiture et un meilleur éclairage ;  
Considérant que ces chiens assis sont en harmonie avec le reste de la façade ;  
Considérant que la demande prévoit également la division d'une maison unifamiliale en 3 unités de logements ;  
Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale mais que le bien est actuellement divisé sans autorisation en 5 « studios » ;  
Considérant que la réalisation d'un local vélos/poussettes au niveau du sous-sol n'est pas possible vu la difficulté d'accès ;  
Considérant que le deuxième étage n'a pas une hauteur sous plafond suffisante pour les locaux habitables (2,30 m sous plafond) ;  
Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;  
Considérant que le studio au 1er étage se dispose comme un logement une chambre dans les plans ;  
Considérant que la superficie n'est pas suffisante pour réaliser un logement une chambre (9 m<sup>2</sup> au lieu de 14 m<sup>2</sup>) ;  
Considérant que la terrasse du logement duplex ne respecte pas les distances en matière de vues directes ;  
Considérant que la porte d'entrée pour le commerce est supprimée et qu'une seule entrée est prévue pour les logements ;  
Considérant que la façade avant sera complètement renouvelée ;

## **AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)**

- prévoir un recul de 1.9m par rapport aux parcelles voisines pour la terrasse au niveau des combles
- changer l'appellation dans les plans de « terrasse non accessible » au 1er étage en « toiture plate non accessible »
- prévoir des châssis et une porte en bois