URB/20795: Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité un immeuble mixte de commerce et maison unifamiliale et le transformer en 3 logements ; Rue Marie-Thérèse 59 / Rue Hydraulique 29 ;
introduite par Monsieur Driss Esseqally Clos Fernand Tonnet 25 bte 0RCd à 1090 Jette.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Driss Esseqally, Clos Fernand Tonnet 25 bte 0RCd à 1090 Jette visant à mettre en conformité un immeuble mixte de commerce et maison unifamiliale et le transformer en 3 logements, pour un bien situé Rue Marie-Thérèse 59 / Rue Hydraulique 29 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
Considérant que la situation de droit du bien est un magasin au rez-de-chaussée et une maison unifamiliale aux étages ;
Considérant que la demande porte sur la réaffectation du rez-de-chaussée commercial en logement et la division de la maison unifamiliale en 1 appartement 1 chambre au 1er et un duplex 2 chambres au 2ème étage ;
Considérant que l'immeuble se situe hors liseré do noyau commercial et que dès lors le maintien du commerce ne s'impose pas ;
Considérant que la rue Marie-Thérèse est principalement un axe résidentiel, et que par conséquent l'affectation nouvellement proposée s'intègre au bâti environnant ;
Considérant que la superficie nette de tous les niveaux hors-sol est de 213 m^2 pour 3 logements ;
Considérant que les logements au rez et 1er étage font 61 m^2, et le duplex 105 m^2 ;
Considérant que le projet est conforme au titre II du RRU en terme de norme d'habitabilité ;
Considérant que la demande porte également sur le déplacement de l'escalier au milieu du bâtiment afin d'unifier les plateaux ;
Considérant que cet aménagement améliore le confort des logement par rapport à la situation actuelle, où toutes le communications se font au travers de la cage d'escalier commune ;
Considérant qu'actuellement la façade aux étages côté rue Marie-Thérèse est légèrement en recul par rapport au rez-de-chaussée et que cette demande vise à l'aligner sauf au niveau du 3ème étage/combles ;
Considérant que l'extension proposée est conforme au titre I du RRU et vise à donner un aspect plus uniformisé de la façade ;
Considérant qu'il est prévu de condamner l'entrée du magasin côté rue Hydraulique et le déplacer côté rue Marie-Thérèse ;
Considérant que la baie commerciale au rez côté rue Hydraulique sera également supprimée et à sa place 3 nouvelles fenêtres seront installées ;
Considérant que les nouvelles fenêtres suivent la même division des baies ainsi que le même rythme des châssis aux étages afin de proposer une façade unifiée ;
Considérant qu'une partie des fenêtres existantes est élargie et que des nouvelles baies dans l'aspect de la typologie existante sont également proposée afin d'apporter un maximum de lumière ;
Considérant la densification trop importante pour la superficie du bâtiment ;
Considérant que l'aménagement du duplex ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;
Considérant qu'il y a 1 cave par logements au sous-sol ;
Considérant l'absence de local vélos ;µ
Considérant que la commission souhaite sensibiliser le demandeur au placement de nichoirs pour les martinets et ou les moineaux ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Ne prévoir que 2 unités de logements
- Revoir l'aménagement du duplex
- prévoir un local vélo facilement accessible d'environ 2 m2 par chambre au rez-de-chaussée
- corriger les plans en ce qui concerne la légende et le soupirail
- Ne prévoir qu'un seul accès par unité d'habitation (privatiser la cage d'escalier).