**URB/20871: Demande de permis d'urbanisme pour réaliser une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et réaménager les 3 logements existants ; Rue Traversière 94 ;
introduite par Monsieur Thomas Frère Rue Van Eyck 8 à 1000 Bruxelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Thomas Frère , Rue Van Eyck 8 à 1000 Bruxelles visant à réaliser une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière et réaménager les 3 logements existants, situé Rue Traversière 94 ;

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 déroge à :

l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - dépasse le voisin le moins profonds de plus de 3m ;
l’art. 10 éclairement naturel - superficie éclairante pour les locaux de séjour au rez-de-chaussée

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique est en train de se dérouler du 29/01/2024 au 12/02/2024 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Considérant que la situation légale du bien est 3 unités de logement, cf. RU/95/2021 de 2021 ;

Considérant cependant qu’il existe 4 logements en situation de fait (remarque reprise en page 5 des RU/95/2021 de 2021) et que la présente demande supprime le logement illégal sous les combles en revenant à la situation légale, càd 3 logements légaux ;

Considérant qu’il existe en façade arrière à droite une annexe sur deux niveaux, la même que celle au voisin droit au n° 92 ;

Vu le manque de plans de la situation légale dans les archives ;

Considérant que cette annexe est visible sur les photos Bruciel depuis 1930-1935 et que donc elle a été construite avec le permis initial ;

Considérant que la présente demande vise à transformer le toit en pente sur cette annexe en toit plat ;

Considérant que ceci se justifie par les raisons suivantes :

- toit complètement vétuste

- difficultés d’entretien des corniches

- la nouvelle plate-forme servira comme issue de secours en cas de feu ;

Considérant que le bien a fait l’objet d’un courrier de constat de problèmes urbanistiques du 09/03/2023, comprenant les remarques suivantes :

*-* *Extension d’une annexe au rez-de-chaussée,*

*- Réalisation de travaux structurels.*

Considérant que l’annexe faisant objet de ce courrier est supprimée dans la présente demande ;

Considérant que la demande propose la création d’une nouvelle extension à cet endroit et sur toute la largeur de la façade arrière ;

Considérant que la nouvelle extension n’est pas conforme au titre I du RRU ;

Considérant que cela engendre la rehausse du mitoyen vers le voisin de droit au n°92 ;

Considérant qu’il faudrait par ce fait aligner cette extension au volume de l’annexe sur deux niveaux du côté droit, visible sur les photos Bruciel depuis 1930-1935 ;

Considérant l’appartement 2 chambres au rez-de-chaussée ;

Considérant que les chambres se trouvent une en façade avant, et l’autre en façade arrière à droite ;

Considérant que les 3 pièces de vie en enfilade : salon, cuisine et salle à manger sont situés dans le centre et en façade arrière ;

Considérant que ces locaux sont en dérogation du titre II du RRU en ce qui concerne l’éclairement naturel ;

Considérant qu’afin d’apporter plus de lumière, en plus de la baie vitrée en façade arrière une lucarne mesurant 1x2.4m est prévue dans le plafond entre la cuisine et le salon ;

Considérant que cela rend la dérogation acceptable ;

Considérant qu’il s’agit d’un logement légal existant ;

Considérant que la salle à manger donne sur une terrasse en façade arrière ;

Considérant le manque de spécifications sur le revêtement de cette terrasse ;

Considérant le débarras commun situé à l’entresol entre le rez-de-chaussée et le 1er étage ;

 Considérant l’appartement 1 chambre au 1er étage ;

Considérant que les pièces de vie sont situées en façade avant, la chambre en façade arrière et la salle de bain entre les 2 ;

Considérant que ce logement est conforme au titre II du RRU en termes de normes d’habitabilité ;

Considérant le duplex 3 chambres situé au 2ème et 3ème étage/combles ;

Considérant que les pièces de vie se trouvent au 2ème étage, et les 3 chambres avec la salle de bain et 1 wc au 3ème étage/combles ;

Considérant que ce logement est conforme au titre II du RRU en termes de normes d’habitabilité ;

Considérant qu’une cave par logement ainsi que les locaux communs (local poubelle, local vélo, local compteurs) se trouvent au sous-sol ;

Considérant qu’afin de faciliter la manipulation des vélos il faudrait prévoir un rail le long de l’escalier menant au sous-sol ;

Considérant qu’afin d’augmenter le confort énergétique, le toit de la nouvelle annexe au rez-de-chaussée arrière et le plafond du duplex au 3ème étage seront isolés ;

Considérant que la porte d’entrée a été remplacée par une porte en pvc ;

Considérant qu’au vu de la qualité du bien inscrit à l’inventaire il faudrait prévoir un porte d’entrée en bois ;

Considérant que les châssis en façade avant seront en bois peint ;

Considérait qu’un cimentage peint est prévu pour la façade avant ;

Considérant cependant que la teinte des châssis et du cimentage n’est pas précisée sur les plans ; :

Considérant que trois baies ont été percées dans l’entablement en façade avant sans respect des mouluration et de la typologie de la façade ; qu’il y a lieu de les refermer en restituant les moulurations ;

Considérant que les châssis des portes-fenêtres sont prévues sans allèges pleine dans le bas ; qu’il y a lieu d’en prévoir afin de respecter la typologie de la façade avant ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Aligner l’extension du rez-de-chaussée au volume de l’annexe sur deux niveaux du côté droit, visible sur les photos Bruciel depuis 1930-1935
* Prévoir des pavés drainant pour la terrasse au rez-de-chaussée
* Prévoit une porte d’entrée en bois mouluré pour la façade avant
* Prévoir un rail le long de l’escalier menant au sous-sol afin de faciliter la manipulation des vélos
* Prévoir des toitures végétalisées intensives
* Prévoir une teinte conforme au RCU pour les châssis et le cimentage de la façade avant
* En façade avant, prévoir une porte en bois mouluré dont l’imposte s’aligne aux impostes des fenêtres du rez-de-chaussée
* Prévoir des allèges pleines pour les portes-fenêtres des 1er et 2e étages
* Refermer les baies en de l’entablement en façade avant et restituer les moulurations d’entablement
* Corriger les documents graphiques (balcons – coupoles)
* Prévoir des U renversés pour attacher les vélos.