**URB/20945 : Demande de permis d'urbanisme pour Transformation d'un bien unifamilial en 3 logements - ; Rue Marie-Thérèse 68 ;
introduite par Monsieur Geert Vermuyten - VERIMO-PROJECTS Ninoofsesteenweg 62 à 1700 Dilbeek.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Geert Vermuyten VERIMO-PROJECTS , Ninoofsesteenweg 62 à 1700 Dilbeek visant à transformation d'un bien unifamilial en 3 logements, situé Rue Marie-Thérèse 68 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol **(PPAS)**. ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine;

Considérant que la demande déroge à l’art. 10 du titre II du RRU éclairement naturel ;

Considérant que l’immeuble offre une superficie totale de 326 m² ;

Considérant qu’il est prévu un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, avec un espace extérieur ;

Considérant qu’un morceau d’annexe sera démoli du côté droit afin d’offrir une terrasse de 5,6 m² et un jardin de 8,8 m² au logement ;

Considérant qu’il prévu un local vélo-poussette à l’entresol de 12,5 m², accessible par un rail le long de l’escalier et permettant d’accueillir 6 vélos selon le vademecum ;

Considérant qu’il est prévu un duplex 2 chambres aux 1er et 2ème étage, avec un escalier intérieur en colimaçon permettant de relier les deux niveaux de manière privative ;

Considérant que la superficie nette éclairante déroge au titre II du RRU en ce que, pour la pièce de séjour au R+1, celle-ci est de 3,9 m² au lieu de 5,2 m² et que pour la chambre au R+2, elle est de 3,46 m² au lieu de 4,10 m² ;

Considérant qu’en ce qui concerne le R+1, il est prévu de garder la partie basse des battants de fenêtre opaque afin de respecter le caractère patrimonial de la façade ;

Considérant que pour le R+2, la dérogation est minime et due au maintien des baies existantes ;

Considérant qu’il est prévu une petite terrasse au R+1 avec un recul de 60 cm par rapport au voisin et que cette distance n’est pas conforme au code civil ;

Considérant cependant que cette terrasse donne sur une toiture plate et qu’un pare-vue léger est prévu et que cette installation est facilement démontable et qu’il a lieu de prévoir un acte notarié ou un retrait d’1,90 m afin de respecter le code civil ;

Considérant que la partie inaccessible du toit de l’annexe sera végétalisée de type extensive et que la toiture de l’annexe supportera des panneaux photovoltaiques ;

Considérant qu’il y a lieu de combiner ces panneaux avec une toiture végétalisée;

Considérant qu’il est prévu un duplex R+3, combles de 2 chambres ;

Considérant qu’il n’est pas qualitatif d’avoir un logement entièrement sous combles et qu’il convient de maintenir un espace tampon comme prévu à l’origine ;

Considérant que la division en 3 logements est acceptable mais qu’il de revoir leur répartition tout en gardant une mixité de typologie ;

Considérant que la superposition de 2 lucarnes n’est pas envisageable mais qu’une lucarne pourrait être proposée à condition de prévoir celle-ci dans le plan de la toiture ;

Considérant qu’il est prévu des caves individuelles ainsi qu’un local poubelle au sous-sol ;

Considérant que la façade avant sera rénovée et repeinte dans un ton et que les châssis existant en PVC seront remplacés par des châssis en bois peint en blanc crème;

Considérant que les châssis au 1er étage donnant sur le balcon sont transparents sur toute leur hauteur ;

Considérant qu’il est prévu de les remplacer par des châssis en bois avec une allège afin de les rendre conformes à l’esthétique historique du bâtiment ;

Considérant que la porte actuelle est en retrait par rapport à la façade et en aluminium et qu’il est prévu de remettre une nouvelle porte en bois moulurée dans le plan de la façade ;

Considérant que la corniche en bois sera repeinte et restaurée ;

Considérant qu’il conviendrait de prévoir une citerne de récupération des eaux pluviales ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* faire apparaître les PAC sur les plans et fournir une note acoustique
* ne pas réaliser un logement entièrement sous toiture (grenier et combles) ni la deuxième lucarne
* végétaliser la toiture de l’annexe y compris sous les panneaux photovoltaïques
* prévoir un acte notarié ou un retrait de 1,90 m pour la terrasse au 1 afin de se conformer au code civil
* mentionner « toiture extensive sur les plans »