

URB/20194 : Demande de permis d'urbanisme pour régulariser le changement d'affectation d'un commerce et atelier arrière sur 3 niveaux en un studio avec atelier et diviser le logement duplex du 2ème et 3ème étages en 2 logements ; Rue Verbist 87; introduite par Monsieur David GECER Warandeborg, 49 à 1970 Wezembeek-Oppem.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zone principale de logement au PPAS n°27 « Square Delhayé » avec façade type « esprit de square » ;
Vu l'avis du service d'incendie du 28/06/2017 ;
Considérant que le projet déroge aux articles : 4 du titre I (profondeur d'une construction mitoyenne) et 8 du titre II (wc) du RRU ;
Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque de la part du voisinage lors de l'enquête publique ;
Considérant que la demande fait suite à un procès-verbal du 08/06/2017 pour :
la couverture partielle de la cour
la division d'un logement duplex en 2 unités de logements
la création d'un logement supplémentaire dans le grenier ;
Considérant que le bien se compose légalement de 3 logements, un commerce au rez-de-chaussée avant et un atelier sur 3 niveaux à l'arrière ;
Considérant que la demande porte sur la réalisation de 5 logements avec le changement d'affectation du commerce au rez et la division du logement duplex des étages en 2 logements ;
Considérant que le bien ne se situe pas en liseré de noyau commercial ;
Considérant que l'entrée du nouveau logement se fera par l'entrée commune aux autres logements ;
Considérant que le projet vise également à modifier la façade pour l'adapter à du logement ;
Considérant que la vitrine du magasin sera remplacée par une fenêtre ;
Considérant que cette fenêtre ne s'aligne pas avec les autres et ne s'intègre pas dans la façade ;
Considérant que le revêtement en carrelage dans les tons vert ne se justifie plus pour une affectation de logement ;
Considérant que le reste de la façade avant sera rénovée par la pose d'une peinture de couleur claire ;
Considérant que la création d'un passage pour relier l'atelier à l'arrière et le studio entrecoupe le studio en petits espaces ;
Considérant dès lors que les circulations et la disposition entre les espaces se fait difficilement ;
Considérant que la suppression de la cour entre la cuisine et le hall permettrait d'avoir un grand espace ;
Considérant que le studio proposé a une superficie totale d'environ 85m² ;
Considérant que cette superficie semble fort importante pour un studio ;
Considérant que le studio est également combiné avec de l'atelier à l'arrière ;
Considérant que la superficie permettrait de réaliser un logement 2-3 chambres ;
Considérant que le « nouveau hall » a une hauteur sous-plafond de 2.25m ;
Considérant que la demande porte également sur la division du duplex 2ème/3ème étage ;
Considérant que la salle de douche du logement proposé au 3ème étage n'est pas séparé avec un sas deux portes de la cuisine ;
Considérant qu'aucun aménagement n'est proposé pour le nouveau logement du 2ème étage ;
Considérant que la création de 5 logements augmenterait la densité de logements ;
Considérant de ce fait une trop forte densification de la parcelle qui induit des problèmes de mobilité notamment en matière de stationnement ;
Considérant l'absence de local vélos/poussettes ;
Considérant que la création d'un jardin à la place d'une cour couverte et impénétrable améliore l'intérieur d'ilot ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- ! redessiner la façade du rez-de-chaussée pour que celle-ci s'harmonise avec les étages
- ! réorganiser le logement du rez et les pièces arrières pour en faire un logement 2-3 chambres
- ! conserver un logement duplex 2ème/3ème
- ! conserver le revêtement de briques en façade avant apparent