

URB/20278 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer les étages d'une maison avec commerce au rez-de-chaussée en 3 logements dans le bâtiment avant et changer l'affectation des étages du bâtiment arrière afin de créer 2 logements ; Rue de Brabant 102; introduite par Monsieur Hamid ACHAOUI - ACHAOUI & CO S.P.R.L. Rue Heyvaert 148/150 à 1070 Bruxelles .

AVIS

Considérant que la demande se situe en zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que la demande a pour but de rénover les étages du logement au-dessus du commerce afin de créer 3 logements à l'avant et de modifier l'affectation des étages du bâtiment arrière afin de créer 2 nouveaux logements;

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot);

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur d'une construction mitoyenne);

Vu l'enquête publique organisée du 01 au 15/10/2018 et qui n'a suscité aucune remarque;

Vu l'avis du service d'incendie du 28 mai 2018;

Considérant qu'un permis de 2008 a accordé l'aménagement de 4 logements mais que celui-ci n'a jamais été mis en oeuvre;

Considérant que la parcelle est entièrement bâtie depuis des décennies (photos vues aériennes);

Considérant la profondeur de bâtisse et les importantes superficies des plateaux permettant l'aménagement de plusieurs logements;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial n'est pas modifié mais que l'escalier au fond du commerce est condamné;

Considérant que le bâtiment avant sera réaménagé en 1 logement 3 chambres au 1er étage (120 m²) + 1 logement 3 chambres au 2ème étage (120 m²) et 1 logement 2 chambres en duplex sous toiture (135 m²);

Considérant que le bâtiment arrière sera réaménagé en 1 logement 2 chambres au 1er étage (96 m²) + 1 logement 1 chambre au 2ème étage (76 m²);

Considérant que les 2 logements du bâtiment arrière auront chacun une terrasse afin d'améliorer le confort et l'habitabilité de ceux-ci;

Considérant que les 5 logements sont conformes aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme sauf en matière d'éclairage naturel des 2 logements situés au 1er et 2ème étage du bâtiment avant;

Considérant que les baies de fenêtres sont existantes et qu'il est important de maintenir le caractère et la typologie de l'immeuble;

Considérant que chaque logement aura sa cave privative;

Considérant que le local vélos - poussettes situé au fond n'est pas nécessaire;

Considérant la proposition de végétaliser les toitures plates existantes;

Considérant que les logements seront gérés par une AIS qui est une garantie pour l'occupation des logements par des familles défavorisées;

La commission de concertation accorde la dérogation au titre II du RRU (article 4).

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- réouvrir l'accès de l'escalier vers le sous-sol (stockage) situé au fond du commerce afin de ne pas circuler avec les marchandises à travers le couloir d'accès aux logements;
- supprimer l'emplacement des vélos et poussettes situé au fond du couloir
- refaire les cloisons des espaces de rangements situés sur les paliers conformément au point 13 de l'avis du SIAMU
- aménager le local vélos-poussettes avec des arceaux à vélos