

URB/20111/ : Demande de permis d'urbanisme pour transformer et mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements ; Chaussée de Louvain 8 introduite par Monsieur Jamal BENAYYOUNB Avenue Adrien Bayet 51 à 1020 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Rachid BENAYYOUNB, rue du Pannenhuis 50 à 1020 Bruxelles visant à transformer et mettre en conformité l'augmentation du nombre de logements, situé Chaussée de Louvain, 8;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone de forte mixité + en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement + en liseré de noyau commercial + le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'avis du service d'incendie du 16/01/2018 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/11/2018 au 10/12/2018 ;

Considérant que le projet déroge aux articles :

- 4 (profondeur de la construction) et 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- 3 (normes minimales de superficie) du titre II du RRU ;

Considérant qu'il n'y a eu aucune réclamation/observation lors de l'enquête publique ;

Considérant que le permis fait suite à une visite de contrôle en date du 23/05/2018 ;

Considérant le constat de la division en 7 unités de logements sans permis d'urbanisme ;

Considérant que le bien se compose légalement de 3 logements et d'un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de 5 logements, à savoir :

- 1 logement 2 chambres au 1^{er} étage

- 1 logement 2 chambres au 2^{ème} étage

- 1 logement 2 chambres au 3^{ème} étage

- 1 logement 1 chambre dans les combles

- 1 logement duplex arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de l'annexe au 3^{ème} étage ;

Considérant que cette annexe doit remonter à de nombreuses années et semble avoir été construite avec les annexes des 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que le commerce n'est pas modifié à l'exception du passage vers le jardin qui est supprimé pour permettre la jouissance du jardin au logement duplex arrière ;

Considérant que la majorité des pièces des logements présentent des superficies minimales d'un point de vue des normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que le duplex déroge à l'article 3 pour la superficie du séjour avec cuisine ouverte (27m²) ;

Considérant qu'il est prévu de fermer les balcons aux étages en vue de réaliser des logements 2 chambres et d'avoir une superficie de 14m² pour la première chambre ;

Considérant l'augmentation trop importante du nombre de logements (2 logements supplémentaires) par rapport à la situation légale ;

Considérant le manque de mixité dans le type de logements proposés (4 logements 2 chambres) ;

Considérant les problèmes de vues entre le duplex arrière et les appartements à l'avant ;

Considérant que le projet prévoit également la réalisation d'un chien assis à l'arrière et que celui-ci est conforme au titre I du RRU ;

Considérant que des caves privatives sont prévues ainsi qu'un local poubelles ;

Considérant l'absence de local vélos/poussettes ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant ;

Considérant que la façade avant ne sera pas modifiée

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- réaliser un logement duplex 3^{ème} étage / combles
- préciser que les toitures plates sont inaccessibles