

URB/20369/ : Demande de permis d'urbanisme pour diviser une maison unifamiliale en 3 logements avec rez-de-chaussée commercial et exhausser l'immeuble d'un étage; Chaussée de Louvain 76; introduite par Monsieur Ibrahim AMOUZOU - Biblimmo S.P.R.L. Rue des Quatre Bras 6 à 1000 Bruxelles.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Ibrahim AMOUZOU Biblimmo S.P.R.L., Rue des Quatre Bras 6 à 1000 Bruxelles visant à diviser une maison unifamiliale en 3 logements avec rez-de-chaussée commercial et exhausser l'immeuble d'un étage, situé Chaussée de Louvain 76 ; Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation, 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 ;

Considérant que la demande déroge aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) ; Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ; Vu l'avis du service d'incendie du 11/12/2018 ;

Considérant qu'en situation légale, le bien se compose d'un commerce au rez-de-chaussée, couvrant l'intégralité de la parcelle et d'un logement unifamiliale au étages ;

Considérant qu'en terme de gabarit le bien concerné se situe entre un immeuble d'angle particulièrement élevé et un groupe de 5 maisons d'un gabarit similaire ;

Considérant que la présente demande vise à rehausser l'immeuble d'un niveau ;

Considérant qu'en façade avant, la hauteur de corniche et la hauteur du faîte dépasseront de 3 m le voisin de droite le moins élevé ;

Considérant qu'en façade arrière, il existe une annexe le long du mitoyen de gauche sur 2 étages ;

Considérant que cette annexe sera également rehaussée d'un niveau ;

Considérant que cette partie d'annexe est plus profonde de 4 m que le voisin de droite

Considérant qu'une annexe supplémentaire est créée du côté du voisin de droite et que celle-ci dépasse de 10,5 m en hauteur celui-ci ;

Considérant la densification importante de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que même si l'ensemble des rez-de-chaussée sont construits, il convient de ne pas trop aggravé cette densification ;

Considérant que la demande porte sur la création de 2 appartements 1 chambre et d'un duplex 3^{ème}-combles de 3 chambres ;

Considérant la présence de caves individuelles au sous-sol, ainsi qu'un local de rangement dans chaque appartement ;

Considérant la présence d'un local commun au rez-de-chaussée, facilement accessible pour ranger les vélos et les poussettes ;

Considérant que les châssis actuels sont en PVC blanc ;

Considérant que la façade sera restaurée en conservant les ferronneries et les détails en plâtre ;

Considérant que le niveau supplémentaire sera réaliser en respectant l'architecture existante ;

Considérant que le bien se situe en zone d'accessibilité A, à proximité d'une station de métro et de plusieurs arrêts de bus ainsi que d'un parking public ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble existant et que l'on ne peut pas imposer la construction d'un niveau de parking ;

Considérant que la 3ème chambre dans l'appartement duplex, ne correspond pas aux normes d'habitabilité d'un point de vue hauteur sous plafond;

Considérant l'absence de locaux sanitaires pour le commerce;

Considérant la trop grande densification en terme de logement;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- ne pas construire d'annexe au 3ème étage
- prévoir des sanitaires et des vestiaires pour le commerce
- verduriser la toiture de l'annexe
- prévoir une citerne de 4 m³ reliée au réseau de distribution d'eau pour les appartements