

URB/20770/S : Demande de Saisine pour diviser un logement en 2 appartements une chambre et construire une annexe au rez-de-chaussée (gauche) ; Rue Eeckelaers 84 - 86 ; introduite par Madame Lies Evenepoel Rue Eeckelaers 86 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode.

AVIS

Vu la demande de Madame Lies Evenepoel, Rue Eeckelaers 86 bte rdch à 1210 Saint-Josse-ten-Noode visant à diviser un logement en 2 appartements une chambre et construire une annexe au rez-de-chaussée (gauche), situé Rue Eeckelaers 86 Rue Eeckelaers 84 ;

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 ;

Vu la confirmation du 6 décembre 2022 attestant de l'existence de cinq logements ;

Considérant que la situation de droit du rez-de-chaussée comprend un appartement séparé par le couloir commun que de ce fait, la partie gauche n'a pas d'accès direct à la partie droite sans devoir traverser les espaces communs ;

Considérant que la demande vise donc à diviser le logement en deux appartements et l'extension de celui de gauche, que la nouvelle répartition comprend dès lors :

- au sous-sol et au rez-de-chaussée (gauche) : un duplex d'une chambre,
- au rez-de-chaussée (droit) : un appartement d'une chambre,
- du 1^{er} au 4^{ème} étage : un logement par niveau ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée l'annexe arrière (2,74 m²) dans le prolongement du hall commun est supprimée ce qui dédensifie l'intérieur d'ilot ;

Considérant que l'appartement se présente sous la forme de 3 pièces en enfilade, en partie, avant, une chambre, le centre accueille la cuisine et une salle de douche et en partie arrière séjour/salle à manger en connexion avec l'extérieur ; que les espaces susmentionnés ne soulèvent pas d'objection Considérant que ce logement se présente également sous la forme de pièces en enfilade ;

Considérant qu'une trémie est prévue entre le rez-de-chaussée et le sous-sol afin d'étendre l'appartement du rez-de-chaussée dans une partie du sous-sol, disposant ainsi d'une circulation privative ce qui améliore le fonctionnement du logement ;

Considérant que la partie centrale et l'entièreté de la partie arrière du rez-de-chaussée sont surélevées de 40 cm afin de disposer d'une hauteur sous plafond suffisante au niveau du sous-sol ;

Considérant que ce dernier ne soulève pas de remarque, et se compose en partie centrale d'un cellier, d'une salle de douche et des sanitaires, et en partie arrière d'une cave ;

Considérant que le rez-de-chaussée accueille en partie avant la chambre, qui bien qu'en front de rue, respecte les normes d'habitabilité (16,8m²) ;

Considérant qu'afin d'augmenter la surface habitable du séjour, les ouvertures des murs sont élargies, qu'une annexe (jardin d'hiver) est créée au rez-de-chaussée ; qu'elle ne s'inscrit pas dans les gabarits autorisables en ce qu'elle dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que cette intervention améliore l'habitabilité du logement projeté et ne nécessite pas la rehausse du mitoyen gauche ; dès lors que la dérogation peut être accordée ;

Considérant que la zone de cours et jardins est divisée en deux parties distinctes afin que chaque logement dispose d'un espace extérieur, accessible via les escaliers extérieurs qui dérogent en termes de profondeur aux règlements urbanistiques en vigueur ; toutefois que ceux-ci ne génèrent aucune nuisance ;

Considérant qu'afin préserver l'intimité entre les deux voisins, un pare-vues de 1,9m de hauteur est prévu le long de la terrasse ; que la solution de plantations délimitant les deux espaces extérieurs n'est pas immuable ; toutefois qu'elle reste une réponse paysagère pertinente pour cet espace extérieur sur différents niveaux ;

Considérant que l'accès aux compteurs est inchangé et qu'il y a un nombre suffisant de caves ;

Considérant que l'absence de local commun pour les vélos et les poussettes constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;

Considérant que la configuration de droit du logement au rez-de-chaussée, divisé en deux par la circulation commune, entrave l'aménagement d'un local vélos commun ;

Considérant cependant que le bâtiment se trouve à proximité directe de zones bien desservies en transports en commun ;

Considérant dès lors que la demande de dérogation peut être accordée ;

Considérant qu'en façade arrière, une porte-fenêtre est créée à droite afin d'ouvrir ce logement sur l'espace extérieur ; que l'annexe gauche est en brique de teinte rouge et que toutes ces modifications ne nuisent pas à sa composition ;

Considérant que la majorité de la surface du bien et principalement les parties avec le plus de modifications se situent sur Schaerbeek ;

Considérant que la porte d'entrée en bois a été modifiée par une porte en aluminium, ce qui altère les qualités patrimoniales de la façade; qu'il y a lieu de revenir à une porte en bois moulurée

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Revenir à une porte d'entrée en bois moulurée en façade avant