

**URB/20961 : Demande de permis d'urbanisme pour METTRE EN CONFORMITÉ UN IMMEUBLE A APPARTEMENTS, ISOLATION TOITURE ET MITOYENS, LUCARNE FAÇADE AVANT; Rue Hydraulique 25  
introduite par Monsieur Jean-Gabriel Kilicoglu Square S. Hoedemaekers 22 bte B046 à 1140 Evere.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Jean-Gabriel Kilicoglu , Square S. Hoedemaekers 22 bte B046 à 1140 Evere visant à mettre en conformité un immeuble a appartements, isolation toiture et mitoyens, lucarne façade avant, situé Rue Hydraulique 25 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant le bien **ne se situe pas** dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (**PPAS**). ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 28/01/2025 portant les références CP.2024.0953/1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge:

- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)
- à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- à l'

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 20/01/2025 au 03/02/2025 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;

Considérant qu'en situation de droit il s'agit d'une maison unifamiliale de 186 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le demandeur a produit un historique des inscriptions démontrant la division en plusieurs logements depuis les années 70 ;

Considérant qu'il s'agit d'une parcelle totalement enclavée et que la seule source d'éclairage naturel est la façade avant ;

Considérant que d'après les plans, il semble être prévu des ouvertures dans le mur arrière au 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étage ;

Considérant qu'il convient que ces ouvertures respectent le code civil en matière de vues directes et soient constituées de verre translucide et ne s'ouvrir d'en oscillo-battant ;

Considérant que la présente demande vise à régulariser la division de l'immeuble en 3 studios et 1 appartement 1 chambre dans les combles ainsi que la construction d'une lucarne en façade avant et l'isolation des pignons visibles depuis l'espace public ;

Considérant le peu de mixité en terme de topologie de logement ;

Considérant la forte densité par rapport à la superficie du bien ;

Considérant que même si la maison a été divisée avant 1993, la présente demande doit viser à améliorer la situation urbanistique du bien ;

Considérant qu'il est prévu au sous-sol un local vélo et des caves individuelles ;

Considérant cependant que le local vélo est peu accessible et peu praticable ;

Considérant que la demande vise également la mise en conformité de la lucarne en façade avant ainsi que l'isolation des deux murs pignons visibles depuis l'espace public ;

Considérant que ces travaux ont été réalisés conformément aux règlements en vigueur ; ;

Considérant qu'il est prévu de remplacer les châssis en façade avant par des châssis en PVC cintrés ;

Considérant que les châssis actuels ont été autorisés par le permis d'urbanisme PU 17263 délivré en 1987 ;

Considérant cependant que s'il est prévu de les remplacer, il conviendrait de choisir des châssis en bois, cintrés ;

Considérant que la porte actuelle (bois et ferronnerie) est maintenue ;

Considérant que sur les plans, le soubassement est enduit ; que le demandeur déclare en séance qu'il est en pierre bleue, qu'il y a dès lors lieu de corriger les plans en ce sens ;

Considérant la présence d'un caisson à volet sur la baie du rez-de-chaussée créant une saillie peu esthétique ; qu'il y a lieu de le supprimer et de prévoir le caisson dans le volume bâti ;

Considérant que la corniche est en fibre ciment et qu'il y a lieu de revenir à une corniche en bois ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

- Ne faire que 3 logements
- Corriger les plans afin de mentionner le soubassement en pierre bleue
- Revenir à une corniche en bois
- Supprimer le caisson à volet de la baie du rez-de-chaussée et le prévoir dans le volume bâti
- Prévoir un local vélo au rez-de-chaussée

21 FEB. 2025

