

URB/20483/ : Demande de permis d'urbanisme pour transformer une unifamiliale avec commerce au rez en 3 logements avec commerce au rez ; Rue Verbist 8 / Chaussée de Louvain 105; introduite par Monsieur Tunahan Ince Avenue Général Eisenhower 18 à 1030 Schaerbeek.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Tunahan Ince , Avenue Général Eisenhower 18 à 1030 Schaerbeek visant à transformer une unifamiliale avec commerce au rez en 3 logements avec commerce au rez, située rue Verbist 8 et Chaussée de Louvain 105 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones 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 à :

- Art. 17 local commun pour vélo et voitures d'enfant
- Art. 8 WC ;

Considérant que la demande tombe sous l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu l'avis du SIAMU du 10/02/2020 et en particulier le 5ème point concernant l'accès au local compteur;

Considérant que la situation légale du bien est « maison unifamiliale » ;

Considérant qu'en situation de fait, l'immeuble se compose de 4 logements ;

Considérant que l'immeuble, au cours des années a subi de multiples modifications, tant en façade que dans l'aménagement intérieur ;

Considérant que les salles de bain actuelles ont été créées aux entresols et qu'il faut sortir de l'appartement pour s'y rendre ;

Considérant que les paliers des entresols ont été construits devant les fenêtres ;

Considérant que la présente demande vise à remettre les entresols au niveau des appartements et d'inclure ainsi les salles de bain ;

Considérant que les 4 logements existants ne sont pas conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que le projet prévoit un studio au 1^{er} étage, 1 studio au 2^{ème} étage, un duplex 2 chambres 3^{ème}-combles avec accès à un grenier ;

Considérant qu'il est prévu un WC qui s'ouvre directement dans la salle à manger-cuisine au 3^{ème} étage ;

Considérant qu'en plus du réaménagement des logements, il est également prévu la légalisation de l'entrée propre aux logements, la rénovation et l'amélioration des façades ainsi que la rénovation des châssis et des vitrines existantes ;

Considérant qu'il est prévu des châssis peint en gris, en aluminium ou en bois ;

Considérant qu'il convient de privilégier les châssis en bois ;

Considérant que la façade sera rénovée dans le respect de la façade existante ;

Considérant l'absence de local vélos-poussettes et l'absence de cave privative pour les logements;

Considérant la trop grande densité en terme de logements;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Ne pas prévoir de WC donnant dans le séjour au 3ème étage
- Choisir les châssis en bois...
- Ne faire que 2 logements et prévoir un accès compteur pour les logements