**URB/20587 : Demande de permis d'urbanisme pour mettre en conformité la création de deux duplex rez/sous sol et 2ème/combles dans un bien comportant 3 logements ainsi que la construction d'une annexe dans la cour ainsi qu'au 1er étage; Rue Charles VI 1 ;
introduite par Monsieur Abdelhaq Bensalah Avenue Jacques Sermon 47 à 1083 Ganshoren.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur Abdelhaq Bensalah , Avenue Jacques Sermon 47 à 1083 Ganshoren visant à mettre en conformité la création de deux duplex rez/sous sol et 2ème/combles dans un bien comportant 3 logements ainsi que la construction d'une annexe dans la cour ainsi qu'au 1er étage., situé Rue Charles VI 1 ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux :

* art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
* art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) application de la prescription générale
* art. 3 §1 et 2 du titre II du RRU superficie minimale
* art. 10 du titre II du RRU éclairement naturel
* art. 4 hauteur sous plafond (locaux habitables)

Considérant que la demande tombe sous l’application de la prescription 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l’intérieur de l’îlot ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 10/01/2022 au 24/01/2022 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant qu’une attestation pour 3 logements légaux a été établie par l’administration communale sur base de l’historique des compteur et des inscriptions ;

Considérant que la demande vise à régulariser la création d’une chambre et d’une salle de bain au sous-sol afin de faire un duplex avec le logement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la dite chambre ne dispose pas d’une hauteur sous plafond suffisante 1,98 m au lieu de 2,50 m et que la salle de bain devrait avoir une hauteur sous plafond de 2,20 m;

Considérant que la superficie d’éclairement minimale n’est pas respectée non plus (1,98 m² au lieu de 3,44 m²) ;

Considérant que pour une pièce de vie, ces dérogations ne sont pas acceptables ;

Considérant qu’une annexe a été construite sur la cour et au 1er étage ;

Considérant l’exiguïté de la parcelle et la densité bâtie ;

Considérant qu’un local vélos au 1er étage n’est pas acceptable ;

Considérant que la démolition de cette annexe permettra d’apporter plus de lumière aux studios du 1er étage et du rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte également sur la création d’une chambre et d’une salle de bain dans les combles ;

Considérant que cette chambre ne bénéficie pas de fenêtre ;

Considérant que le séjour et la cuisine déroge légèrement en terme de superficie au RRU ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

Considérant que l’ajout d’une chambre et d’une salle de bain en duplex dans les combles permettra d’améliorer l’habitabilité du logement ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* ne pas faire de chambre et de salle de bain dans les caves
* démolir les annexes au rez et 1er étage
* prévoir des fenêtres de toit représentant 1/12ème de la superficie de la pièce dans la chambre du duplex 2ème/combles
* remplacer la porte métallique par une porte en bois
Les dérogations au RRU ne sont pas accordées