**URB/20670 : Demande de permis d'urbanisme pour diviser d'un logement en 2 appartements et construire une annexe au rez-de-chaussée ( gauche); rue Eeckelaers 84 - 86 ;
introduite par Madame Lies Evenepoel Rue Eeckelaers 86 bte rdch 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 d'un logement en 2 appartements et construire une annexe au rez-de-chaussée ( gauche)., situé rue Eeckelaers 84 - 86 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l’avis du Service d’incendie et d’aide médicale urgente (SIAMU) du 04/01/2022 portant les références 2021.1153/1 figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge aux:

 Art. 13 Maintien d'une surface perméable du titre I du RRU

 Art. 4 hauteur sous plafond (locaux non habitables) et Art. 10 éclairement naturel du titre II du RRU ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 31/01/2022 au 14/02/2022 et que 1 observation et/ou demande à être entendu a été introduite ;

Considérant que cette remarque porte sur l’isolation acoustique de la pièce de séjour, inversée par rapport à la situation existante ainsi qu’une demande d’état des lieux ;

Considérant que le bien se compose légalement de 5 logements ;

Vu le permis d’urbanisme 10792 de 1928 pour la construction de l’immeuble ;

Considérant que ce permis prévoyait un garage en façade avant (droite) et deux chambres à l’arrière sans connexion avec la partie de gauche ;

Vu le permis d’urbanisme 16483 de 1975 transformant le garage en salon ;

Considérant qu’en situation de fait il s’agit de deux logements distincts et qu’aucune connexion n’existe entre les deux logements ;

Considérant qu’en situation existante, pour l’appartement de droite, la chambre n’a pas les dimensions conformes au RRU ;

Considérant en ce qui concerne l’appartement de gauche, il est prévu de privatiser une partie du sous-sol ;

Considérant que la chambre sera éclairée par la verrière du rez-de-chaussée, sans vue horizontale et sans possibilité d’aération ; ;

Considérant que cette configuration n’est pas conforme au bon aménagement des lieux ;

Considérant l’exiguïté de la salle de douche (2,5 m²) pour un appartement 2 chambres ;

Considérant que la majorité de la surface du bien se situe sur Schaerbeek et que cette commune n’accepte pas les divisions de logements en-dessous de 200m² ;

Considérant que la surface du plateau fait 136 m² ;

Considérant la forte densité de logements sur la parcelle ;

Considérant que plus des ¾ de la parcelle sont imperméabilisés ;

Considérant l’absence de locaux vélos pour l’ensemble de l’immeuble ;

**AVIS Défavorable (unanime)**