

URB/21017 : Demande de permis d'urbanisme pour diviser une maison unifamiliale en 3 logement et agrandir une annexe au 1er étage - een eengezinwoning delen en een bijgebouw op 1ste verdieping vergroten; Rue du Moulin 21 ; introduite par Monsieur Mustafa Yilmaz Beverstraat 59 bte b1 à 1853 Strombeek.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Mustafa Yilmaz, Beverstraat 59 bte b1 à 1853 Strombeek visant à diviser une maison unifamiliale en 3 logements et agrandir une annexe au 1er étage, situé Rue du Moulin 21 ;
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 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 21/08/2026 portant les références PU/2026.0512/1/CP, figurant dans le dossier de demande de permis ;
Considérant que la demande déroge au titre I du RRU à :
- l'art.4 (profondeur de la construction – dépasse le voisin de 2m63)
- l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne – dépasse le voisin de 2m34)
Considérant que la demande déroge également au titre II du RRU à :
- l'art. 3 §1 et 2 superficie minimale (13,35 m² pour la chambre et 22 m² pour le séjour du logement au rez ; 13,28 m² pour la chambre du duplex 2^{ème}/3^{ème})
- l'art. 17 local commun pour vélo et voitures d'enfant
Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 24/08/2026 au 07/09/2026 et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite ;
Considérant que la demande a pour but de réaliser une annexe en façade arrière pour le studio au 1^{er} étage afin d'y installer une salle-de-bain ;
Considérant d'une dent creuse du côté droite (entrée de parking) ;
Considérant que la nouvelle annexe dépasse l'annexe du voisin gauche en hauteur et en profondeur ;
Considérant que cette intervention enclaverait la propriété voisine située à gauche et priverait celle-ci d'un apport de lumière naturelle, alors même que sa façade est déjà orientée au nord ;
Considérant que la demande vise à augmenter le nombre de logements de 1 à 3 ;
Considérant que les 3 unités de logement sont les suivantes :
- 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée
- 1 studio au 1^{er} étage
- 1 duplex 2 chambres au 2^{ème} étage/combles ;
Considérant que tous les logements comportent des dérogations au RRU ;
Considérant que la maison a une superficie totale de 200 m² ;
Considérant que le séjour du logement au rez-de-chaussée donne sur un petit jardin arrière de seulement 1m46 de profondeur ;
Considérant que par conséquent le logement est mal éclairé en façade arrière ;
Considérant que le séjour du même logement est également mal agencé, ce qui en compromet la fonctionnalité et le confort ;
Considérant le manque de qualité des logements au regard des normes d'habitabilité imposées par le RRU ;
Considérant l'absence du local vélos ;
Considérant la présence d'une cave par logement au sous-sol ;
Considérant qu'il n'y a pas d'augmentation de la surface perméable par rapport à la situation de droit ;
Considérant que les matériaux suivants sont proposés pour la façade avant :
- Toiture en tuiles rouges
- Soubassement en pierre de ton gris
- Châssis en PVC de ton gris anthracite
- Seuils en pierre bleu
- Fenêtre de toit en alu de ton anthracite
- Corniche en bois mouluré de ton noir ;
Considérant que ces matériaux sont conformes au RCU ;
Considérant cependant que les briques peintes de ton rouge de la façade avant ne sont pas conformes au RCU ;
Considérant que pour une façade en briques, il est prévu que celles-ci restent apparente ;
Considérant qu'on ne peut pas déroger au RCU ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- ne proposer que 2 logements
- ne pas réaliser l'annexe arrière au 1er étage
- revoir l'aménagement intérieur afin de ne pas aménager de chambre en façade avant au rez-de-chaussée
- respecter le RCU pour la façade avant (briques apparentes et pierre bleue décapée)
- remplacer la porte à l'identique (en bois avec ferronnerie)
- retrouver de la pleine terre végétalisée sur 50% de la superficie de cour et jardin et prévoir une terrasse perméable