

**URB/19992 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer et rénover 2 maisons de rapport avec augmentation du volume ; Chaussée de Louvain de 225 à 227 / Rue Vanderhoeven 1;
introduite par Monsieur Jahman AKHTERUZZAMAN rue Stevin, 102 à 1000 Bruxelles.**

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone 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 le bien concerné se trouve en et en zone de logement au PPAS N° 27 square Delhayé AM 07/11/1996 ;

Considérant que le projet déroge à l'art 4 du PPAS 27 (toitures);

Vu l'avis du service d'incendie du 24/12/2015 ;

Considérant que le bien comporte actuellement 5 logements légaux mal agencés et coincés par 2 cages d'escalier ainsi qu'un restaurant au rez-de-chaussée;

Considérant que la demande consiste à démolir et réagencer une seule cage d'escalier ;

Considérant que le SIAMU ne s'est pas opposé à la suppression d'une des cages ;

Considérant que le bien sera surélevé d'un niveau sans dépassé le voisin le plus haut coté chaussée de Louvain ni dépassé de plus de 3 mètres la hauteur de la corniche du voisin le plus bas ;

Considérant que le gabarit proposé est conforme à celui autorisé dans le PPAS ;

Considérant que le présent projet comporte 6 logements (1 3 chambres, 3 2 chambres et 2 studios) conformes aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant la mixité proposée dans les logements ;

Considérant la présence de locaux communs et de caves individuelles ;

Considérant que le projet déroge au titre VIII du RRU en matière d'emplacement de parking ;

Considérant qu'il s'agit de la rénovation d'un bien existant et que ce bien est situé dans une zone bien desservie en transports en commun ;

Considérant que la fonction commerciale est maintenue au rez-de-chaussée ;

Considérant que la nouvelle façade est conforme aux exigences du PPAS (type I, ensemble existant à préserver) ;

Considérant cependant que celui-ci autorise la création de lucarnes à condition que leur largeur totale n'excède pas 1/3 du développement total de la façade ;

Considérant que dans ce cas, la largeur totale autorisée par le PPAS serait de 10,83 m ;

Considérant que la taille cumulée des lucarnes est de 13,70 m ;

Considérant que les lucarnes sont conformes au RRU ;

Considérant que cette dérogation est tout à fait acceptable ;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble d'angle particulièrement visible

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ

- [préserver les corniches en bois moulurées
- [conserver les châssis de la vitrine commerciale ou les refaire à l'identique
- [conserver les châssis à allèges aux étages et les garde-corps en fer forgé

Madame Buelinckx s'abstient