

**URB/20432 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un immeuble existant (unifamiliale) en créant deux logements supplémentaires ,démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et construire une annexe sur 2 niveaux au 1er et 2ème étage; Rue de la Ferme 11 ;
introduite par Mademoiselle Daniella Gallo rue de la Ferme 3 à 1210 Bruxelles.**

AVIS

Vu la demande de Mademoiselle Daniella Gallo , rue de la Ferme 3 à 1210 Bruxelles visant à transformer un immeuble existant (unifamiliale) en créant deux logements supplémentaires ,démolir et reconstruire l'annexe du rez-de-chaussée et construire une annexe sur 2 niveaux au 1er et 2ème étage d'un immeuble, situé rue de la Ferme 11 ;
Considérant que le bien concerné se trouve en zone mixte au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Vu l'avis du service d'incendie du 14/06/2019 ;
Considérant que la demande n'a suscité aucune réaction de la part du voisinage ;
Considérant que le projet déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) en ce que l'annexe au rez-de-chaussée dépasse la profondeur de construction du voisin le plus profond (13 rue de la Ferme) ;
Considérant que cette dérogation est trop importante;
Considérant que même s'il reste plus de ¼ de la parcelle en zone de jardin, l'imperméabilisation de la parcelle est trop importante par rapport à la situation existante ;
Considérant que le projet déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) en ce que les annexes dépassent de plus de 3 m en hauteur le mitoyen le plus bas (9 rue de la Ferme) ;
Considérant que cette annexe aux étages s'aligne sur le mitoyen du 13 rue de la Ferme et ne modifie pas la situation d'ombrage de la parcelle du 9 rue de la Ferme ;
Considérant que la demande prévoit la création d'un logement duplex 1 chambre rez/sous-sol ;
Considérant que la demande ne prévoit pas de local vélos-poussettes ;
Considérant que le local « polyvalent » prévu au sous-sol du duplex ne peut pas servir de pièce habitable car il ne dispose pas de l'éclairage naturel suffisant ;
Considérant que la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée déroge légèrement aux normes d'habitabilité du RRU en ce qu'elle mesure 13,83 m² au lieu de 14 m² ;
Considérant que le logement duplex 2 chambres 2ème-combles est conforme au RRU ;
Considérant l'absence de local vélos-poussettes;
Considérant la densification importante en terme de logement (passage de maison unifamiliale à 3 logements);

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Prévoir 2 duplex en lieu et place des 3 logements demandés
Laisser le sous-sol à l'usage de rangements et de locaux communs
Verduriser la toiture de l'annexe du rez-de-chaussée
Prévoir un revêtement perméable pour la terrasse