**URB/20674 : Demande de permis d'urbanisme pour rehausse d'une dent creuse et transformation d'un immeuble unifamilial en 3 logements ; Rue du Moulin 147 - 149 / Rue Verboeckhaven 39A ;
introduite par Monsieur et Madame Lfarth - Fatima El Menouar - Zaoui Verboeckhaven 39A 1210 Bruxelles.**

**AVIS**

Vu la demande de Monsieur et Madame Lfarth - Fatima El Menouar - Zaoui , Verboeckhaven 39A à 1210 Bruxelles visant à rehausse d'une dent creuse et transformation d'un immeuble unifamilial en 3 logements, situé Rue du Moulin 147 - 149 et Rue Verboeckhaven 39A ;

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

Considérant que la demande déroge au(x) : à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Considérant que la demande tombe sous l’ application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

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 qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant que la demande vise à rehausser la partie garage de 1m par rapport au niveau le plus haut de celle-ci (côté mitoyen rue du Moulin) et de 3 m côté du bâtiment principal ;

Considérant que cette rehausse relativement minime ne provoquera pas de perte d’ensoleillement dans l’intérieur de l’îlot ;

Considérant que l’extension de l’immeuble permettra d’aménager un appartement 1 chambre de 81,45 m² au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres de 110,60 m² au 1er étage et un duplex deux chambres (2ème/combes) de 106,45 m² ;

Considérant que les logements sont conformes aux normes d’habitabilité du RRU ;

Considérant que l’appartement duplex bénéficiera d’un large espace extérieur ;

Considérant que cette terrasse est conforme au code civil en matière de vues directes ;

Considérant que les toitures plates inaccessibles seront verdurisées ;

Considérant que les baies de fenêtres actuellement murées seront rouvertes ;

Considérant qu’il est prévu des châssis en PVC, comme ce qui existe actuellement mais étant donné qu’on crée 11 nouvelles baies, il serait préférable de prévoir des châssis en bois ;

Considérant qu’il est prévu des caves individuelles pour chaque logement ainsi qu’un local vélo-poussettes en cave ;

Considérant l’accès difficile pour ces vélos ;

Considérant que l'extension ne respecte pas l'alignement néo-classique du bâti existant;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* prévoir des châssis en bois
* prévoir un emplacement pour les vélos dans le garage
* rehausser la partie rue Verboeckhaven afin de respecter le bâti existant