**URB/20755 : Demande de permis d'urbanisme pour Modifier le permis 14/PFD/555334 - changer les matériaux de façade, ajouter un garde-corps auto-lesté en toiture, supprimer les toitures vertes et adapter les surfaces des appartements suite aux démolitions. - Wijziging vergunning 14/PFD/555334 ; Rue du Vallon 6 – 10 ;
introduite par CAPITAL CONSTRUCT Avenue Louise 326 à 1050 Ixelles.**

**AVIS**

Vu la demande de CAPITAL CONSTRUCT , Avenue Louise 326 à 1050 Ixelles visant à Modifier le permis 14/PFD/555334 - changer les matériaux de façade, ajouter un garde-corps auto-lesté en toiture, supprimer les toitures vertes et adapter les surfaces des appartements suite aux démolitions., situé Rue du Vallon 6 - 10 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones de forte mixité au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande tombe sous l’application de l'art. 153 §2. du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ; de l’art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU et sous l’application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

 Considérant que la demande déroge à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique s’est déroulée du 14/11/2022 au 28/11/2022 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite;

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis URB/20022 délivré par le fonctionnaire délégué en date du 09/11/2018 ;

Considérant que la demande vise à :

* Remplacer le bardage métallique prévu en façade avant par de l’enduit sur isolant
* Rajouter des garde-corps en toiture
* Supprimer les toitures vertes
* Adapter les surfaces des appartements à l’exécution du permis
* Modifier la porte de garage

Considérant qu’afin de pallier à la disparition des toitures vertes, il est prévu l’agrandissement du bassin d’orage et de la citerne d’eau de pluie, calculées grâce au tableau de dimensionnement de Bruxelles-Environnement ;

Considérant que les surfaces des appartements ne sont que très légèrement modifiées sans entraîner de modification aux normes du RRU ;

Considérant que les autres modifications techniques sont minimes ;

Considérant que le remplacement du bardage métallique en façade avant par de l’enduit sur isolant est conforme au RCU et s’accorde mieux à l’aspect architectural des bâtiments voisins ;

Considérant que des cabanons techniques sont rajoutés en toiture mais que leur volume restent semblable à celui du cabanon technique déjà utilisé ;

Considérant qu’en situation existante le dessin de la porte de garage s’accordait mieux avec l’architecture de la façade que la porte sectionnelle proposée dans le présent projet ;

Considérant que la suppression des toitures vertes n’est pas motivée dans la présente demande ;

Considérant l’implantation de garde-corps important sur toutes les toitures ;

Considérant que chaque logement dispose d’un espace extérieur privatif et qu’il convient de ne pas transformer les toitures plates en terrasses afin de préserver la tranquillité des riverains dans l’intérieur de l’îlot ;

**AVIS Favorable sous conditions (unanime)**

* Fournir un plan de détail de la nouvelle porte de garage
* Maintenir les toitures végétales…