

**URB/20197/ : Demande de permis d'urbanisme pour changer l'affectation d'un commerce en un logement duplex (rez/sous-sol), modifier les baies en façade et réaliser des travaux intérieurs à la structure du bâtiment - ; Rue de la Ferme 2;
introduite par Monsieur Werner HEINTZ Accelerate Growth S.P.R.L. Square Vergote, 25 A 1200 Bruxelles.**

AVIS

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

Vu l'avis du service d'incendie du 28/08/2017 ;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le bien se compose actuellement d'un commerce (phone-shop) au rez-de-chaussée et de 3 logements légaux aux étages ;

Considérant que le bien ne se situe pas en liseré de noyau commercial ;

Considérant que le logement proposé à la place du phone-shop répond aux normes d'habitabilité du RRU ;

Considérant que chaque logement disposera d'une cave individuelle ;

Considérant qu'un local vélos-poussettes est prévu au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'entrée du nouveau logement se fera par l'entrée commune aux autres logements ;

Considérant que des travaux à la structure du bâtiment seront réalisés avec entre autres la rehausse du plancher entre le rez-de-chaussée et le sous-sol ;

Considérant que la hauteur sous-plafond du rez-de-chaussée est importante (3.50 m) et permet cette rehausse ;

Considérant que cela permet de donner plus de hauteur à la chambre et d'améliorer le sentiment d'intimité dans le séjour par rapport à la rue ;

Considérant que par la même occasion la surface d'éclairage de la chambre est augmentée ;

Considérant que la cheminée est retirée pour augmenter la superficie du logement ;

Considérant que le projet vise également à modifier la façade pour l'adapter à du logement ;

Considérant que la vitrine du magasin sera remplacée par 2 fenêtres implantées dans l'alignement vertical des fenêtres des étages et par une fenêtre horizontale ;

Considérant que la fenêtre du sous-sol ne s'aligne pas avec les autres ;

Considérant que les seuils des fenêtres seront légèrement rehaussés ;

Considérant que la vitrine actuelle du phone-shop n'a pas d'intérêt esthétique ;

Considérant que la façade sera recouverte d'un enduit gris clair ;

Considérant que l'aspect général des façades sera amélioré ;

Considérant que la demande prévoit de remplacer les châssis en bois par des châssis en pvc ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION (UNANIME)

- placer uniquement des châssis en bois
- supprimer la partie centrale de la fenêtre du sous-sol pour réaliser deux fenêtres alignées avec celle des étages et rehausser celles-ci de 5-10 cm