

**URB/20185 : Demande de permis d'urbanisme pour rehausser le bâtiment avant avec la création d'un 4ème logement duplex et construire un logement sur 3 niveaux en fond de parcelle (refus); Rue du Moulin 24; introduite par Monsieur Saïd Doukali rue du Moulin, 24 à 1210 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

Considérant que le projet déroge aux art.4 (profondeur de la construction), art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture – hauteur) du titre I du RRU ;

Considérant que le projet déroge aux art.3 (normes minimales de superficie - superficie des locaux habitables) et art.4 (hauteur sous plafond - locaux habitables) du titre II du RRU

Considérant que la demande tombe sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu l'avis du service d'incendie du 13/09/2017 ;

Considérant que dans la situation légale de droit , le bien se compose de 3 logements légaux dans la partie avant et d'un atelier au rez-de-chaussée construit le long du mitoyen de droite et en fond de parcelle ;

Considérant que ces annexes ont été démolies ;

Considérant que le projet prévoit la reconstruction de l'annexe arrière sur 3 étages avec une augmentation de volume ;

Considérant que la façade avant du volume arrière est avancée de 4m ;

Considérant que le volume arrière dépasse de 5m le mitoyen le plus profond en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'il convient de ne pas densifier à outrance les intérieurs d'îlot ;

Considérant que le projet ne répond pas à la prescription 0.6 du PRAS en ce qu'il n'améliore pas l'intérieur de l'îlot.;

Considérant que le bâtiment latéral a été démoli ;

Considérant que les appartements des 1er et 2ème étage ont des chambres de moins de 14 m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant qu'il s'agit de logements légaux existants ;

Considérant que la création de sas entre la salle de bain et la cuisine empêche un accès aisé à l'évier ;

Considérant que la rehausse de la toiture dépasse de plus de 3 m le voisin le plus bas ;

Considérant que la hauteur sous plafond de l'étage sous comble n'est pas suffisante (3,375 m<sup>2</sup> à 2,30 de hauteur pour une superficie habitable de 10,5 m<sup>2</sup> ---> chambre avant) et 2,25 avec hauteur sous plafond de 2,30 pour une superficie habitable de 8 m<sup>2</sup>. ;

Considérant que la rehausse du bâtiment avant n'améliore pas l'esthétique de la façade;

**AVIS DÉFAVORABLE (UNANIME)**